



PASSION

FOR

PERFORMANCE

GESCHÄFTSBERICHT 2015

**EYEMAXX**  
REAL ESTATE



# „Solide Basis und langjähriger Track Record als Immobilienunternehmen.“

Die EYEMAXX Real Estate AG ist ein Immobilienunternehmen mit weitreichender Erfahrung. Unser Fokus liegt auf Wohn-, Pflege- und Gewerbeimmobilien. Mit einem ausbalancierten Portfolio aus Bestandsobjekten und Entwicklungsprojekten agiert das Unternehmen in den Kernmärkten Deutschland und Österreich, sowie in CEE und SEE.



Wohnen am Lindenauer Hafen - Baufeld 3, Leipzig, Deutschland

## KENNZAHLEN

<b>Ertragslage in TEUR</b>	<b>GJ 2014/2015</b>	<b>GJ 2013/2014</b>
Umsatzerlöse	2.316	1.571
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	8.815	3.683
Ergebnis aus Beteiligungen nach der Equity-Methode berechnet	3.094	7.396
Betriebsergebnis (EBIT)	9.613	7.402
EBITDA	9.836	7.636
Ergebnis vor Steuern	5.930	3.851
Periodenergebnis	4.034	2.330
Ergebnis je Aktie in EUR	1,17	0,57

<b>Vermögenslage in TEUR</b>	<b>31. Oktober 2015</b>	<b>31. Oktober 2014</b>
Eigenkapital	28.531	23.585
Verbindlichkeiten	69.379	59.691
Nettofinanzverschuldung	58.609	53.493
Langfristige Vermögenswerte	71.594	70.128
Kurzfristige Vermögenswerte	26.316	13.148
Bilanzsumme	97.910	83.276

# INHALTSVERZEICHNIS

6	Brief des Vorstands
9	Die EYEMAXX Gruppe
23	Bericht des Aufsichtsrates
29	Konzernlagbericht
71	Konzernabschluss
211	Bestätigungsvermerk
215	Selected Information from the consolidated financial statements of EYEMAXX
225	Einzelabschluss EYEMAXX Real Estate AG - Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung
229	Finanzkalender   Impressum   Haftungsbeschränkung

## VORWORT DES VORSTANDS

### Liebe Aktionäre, liebe Anleihegläubiger und Geschäftspartner,

Das Geschäftsjahr 2014/2015 war für die EYEMAXX Real Estate AG durch den Ausbau der neuen Geschäftsbereiche Wohnen und Pflege geprägt. Wir haben etliche Projekte in unseren Kernmärkten Deutschland und Österreich gestartet und teilweise bereits vor Baubeginn profitabel verkauft. Wir sehen uns durch die hohe Nachfrage von Investoren in unseren Zielmärkten und dem weiterhin großen Bedarf an modernen Wohn- und Pflegeimmobilien in unserer Strategie bestätigt. Wir sind damit in einem Wachstumsmarkt aktiv, der auch künftig für uns sehr interessant bleiben wird. Diese erfolgreiche Entwicklung unserer neuen Geschäftsfelder trug wesentlich dazu bei, dass wir den Gewinn im Berichtszeitraum deutlich steigern konnten und damit unser gestecktes Ergebnisziel erreicht haben. EYEMAXX setzt damit die lange Reihe der profitablen und erfolgreichen Geschäftsjahre nahtlos fort.

Auch im Gewerbesegment und insbesondere in unserem angestammten Geschäftsfeld Fachmarktzentren haben wir wichtige Erfolge erzielt. Ein Meilenstein war der Komplettverkauf des Fachmarktzentrums Kittsee in Österreich an einen privaten Investor. Es ist mit einer Verkaufsfläche von 10.700 Quadratmetern das größte Fachmarktzentrum unserer Firmengeschichte. Das gesamte Transaktionsvolumen lag bei rund 20 Mio. Euro.

Zudem haben wir im polnischen Namysłów ein weiteres Fachmarktzentrum in nur fünf Monaten fertiggestellt und konnten nahezu sämtliche Verkaufsflächen an renommierte internationale Handelsketten, wie den Textildiscounter Kik, vermieten. Das Objekt hat eine vermietbare Fläche von rund 4.000 Quadratmetern und das Volumen des Projektes beläuft sich auf rund 5 Mio. Euro.

Ein weiteres neues Fachmarktzentrum haben wir in der Nähe der tschechischen Hauptstadt Prag gestartet und nach Ende des Berichtszeitraums bereits zu einem attraktiven Preis im Rahmen eines Forward-Sales verkauft. Im Frühjahr 2016 erwarten wir die Fertigstellung dieses Zentrums mit einer Verkaufsfläche von 3.500 Quadratmetern.

Bei unserer 60 Hektar großen Liegenschaft am Stadtrand von Belgrad konnten wir den ersten Abschnitt des Logistikzentrums fertigstellen und

an die Mieter übergeben. Es hat eine Nutzfläche von rund 10.500 Quadratmetern und das Projektvolumen liegt bei rund 6 Mio. Euro. Der Logistikkonzern DB Schenker sowie der IT-Dienstleister Iron Mountain sind dort Ankermieter.

Diese positive Entwicklung spiegelte sich im Berichtszeitraum auch in unseren Finanzkennzahlen wider: Der Gewinn nach Steuern lag mit 4,0 Mio. Euro deutlich über dem Vorjahresniveau von 2,3 Mio. Euro. Damit haben wir unsere Prognose mehr als erfüllt, die wir im Jahresverlauf 2015 aufgrund des positiven Geschäftsverlaufs bereits erhöht hatten. Ursprünglich waren wir von einer leichten Steigerung des Jahresergebnisses ausgegangen. Das operative Ergebnis konnten wir ebenfalls signifikant erhöhen: Das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) belief sich auf 9,8 Mio. Euro nach 7,6 Mio. Euro ein Jahr zuvor. Das EBIT erhöhte sich von 7,4 Mio. Euro auf 9,6 Mio. Euro.

Wir haben des Weiteren die Eigenkapitalbasis erfolgreich gestärkt. Zum Ende Oktober 2015 stieg das Eigenkapital auf 28,5 Mio. Euro von 23,6 Mio. Euro Ende Oktober 2014. Damit verfügen wir über eine solide Eigenkapitalquote in Höhe von rund 30,3 Prozent.

Trotz der Zahlung einer Dividende in Höhe von 0,20 Euro je Aktie, was einer gesamten Ausschüttungs-

summe von 0,7 Mio. Euro entspricht, haben wir die liquiden Mittel zum Bilanzstichtag auf 3,9 Mio. Euro von 0,7 Mio. Euro per Ende Oktober 2014 gesteigert. Auch künftig wollen wir Sie, unsere Aktionäre, am Erfolg unserer Gesellschaft beteiligen und verfolgen eine nachhaltige Dividendenpolitik. Wir planen für das Geschäftsjahr 2014/2015 die Ausschüttung einer Dividende, die mindestens auf dem Niveau des Vorjahres liegt – dies natürlich vorbehaltlich der Zustimmung durch die Hauptversammlung.

Im Berichtszeitraum haben wir zusätzlichen finanziellen Spielraum für das weitere Unternehmenswachstum durch eine Kapitalerhöhung und die Nachplatzierung unserer Anleihe 2014/2020 geschaffen. Seit Ende des öffentlichen Angebots im September 2014 haben wir bei unserer Anleihe 2014/2020 insgesamt weitere rund 6,5 Mio. Euro bei institutionellen Investoren platziert und damit das ursprünglich anvisierte Zielvolumen von 15 Mio. Euro erreicht. Wir freuen uns sehr über das große Interesse der Investoren und über diese Vollplatzierung.

Im Rahmen einer Kapitalerhöhung im Juni 2015 konnten wir weitere institutionelle Investoren als Aktionäre gewinnen. Durch die hohe Nachfrage war die Transaktion deutlich überzeichnet. Im Zuge dieser Privatplatzierung haben wir einen Emissionserlös von brutto 1,75 Mio. Euro erzielt. Wir haben den Streubesitz dadurch und durch eine Umplatzierung auf nunmehr 40 Prozent erhöht und damit einen großen Schritt unternommen, die Attraktivität unserer Aktie für Investoren zu steigern.

Für das weitere Wachstum sind wir sehr gut aufgestellt und verfügen über eine stabile Basis. So erwarten wir auch im Geschäftsjahr 2015/2016 eine deutliche Steigerung des Ergebnisses nach Steuern. Wir werden ertragsstarke Entwicklungsprojekte vorantreiben und den Anteil der Bestandsimmobilien

an unserem gesamten Portfolio weiter erhöhen. Der Schwerpunkt liegt dabei auf renditestarken und gut vermieteten Gewerbeimmobilien in unseren Kernmärkten Deutschland und Österreich. Damit steigern wir den laufenden Cashflow aus Mieteinnahmen und minimieren das Risiko unserer Geschäftstätigkeit. Die Immobilienbestandshaltung wird künftig die zweite große Säule in unserem Geschäftsmodell neben der Projektentwicklung darstellen und soll gleichermaßen zum weiteren profitablen Wachstum unserer Gesellschaft beitragen.

Wir würden uns sehr freuen, wenn Sie uns auf unserem weiteren Wachstumsweg begleiten. Mit einer verstärkten Bestandshaltung und damit höheren laufenden Einnahmen, den aussichtsreichen neuen Geschäftsbereichen Wohnen und Pflege, einem starken Kerngeschäft sowie einer umfangreichen Projektpipeline mit einem Volumen von mehr als 200 Mio. Euro sind wir bestens gerüstet.

Für das entgegengebrachte Vertrauen möchten wir uns herzlich bei allen Aktionären und Anleihegläubigern bedanken. Unseren Dank möchten wir auch unseren Geschäftspartnern für die gute Zusammenarbeit und unseren Mitarbeitern für ihr Engagement aussprechen.

Herzlichst, Ihr



**Dr. Michael Müller**

CEO EYEMAXX Real Estate AG  
Aschaffenburg, 29. Februar 2016



# „Teamgeist, Flexibilität und Kundennähe sind uns wichtig.“

Sowohl in den einzelnen Bereichen, als auch in allen Ländern haben wir profunde Kenntnisse in der Projektentwicklung und der Bestandshaltung von Immobilien. Unser außergewöhnliches Commitment spiegelt sich in den außergewöhnlichen Ergebnissen für unsere Stakeholder wider.

## DIE EYEMAXX GRUPPE

- 10 Über das Unternehmen
- 12 Meilensteine
- 14 Projekte in Development
- 16 Am Kapitalmarkt

Dr. Michael Müller mit seinem Team

## ÜBER DAS UNTERNEHMEN

### RÜCKBLICK UND AUSBLICK

Die EYEMAXX Real Estate AG steht für langjährige Erfahrung, hohe Expertise und profitables Wachstum sowohl in ihrem Kerngeschäft, der Entwicklung von Immobilienprojekten, als auch im Bereich der Bestandshaltung von einnahmestarken Logistikkimmobilien.

#### Das bewährte Zwei-Säulen-Modell

Säule eins - die Projektentwicklung - wird kontinuierlich auch in den neuen Segmenten ausgebaut. Die Projektvolumina der derzeitigen Pipeline belaufen sich auf EUR 200 Mio. Säule zwei ist die Bestandshaltung: Renditestarke Gewerbeimmobilien werden im eigenen Portfolio gehalten. So verbindet die EYEMAXX Real Estate AG attraktive Entwicklerrenditen mit dem Cashflow aus Bestandsimmobilien.

#### Experte in der Projektentwicklung

EYEMAXX hat sich im angestammten Geschäftsbereich als ein führender Entwickler und Betreiber von hochwertigen und modernen Gewerbeimmobilien in Zentraleuropa etabliert. Das Leistungsspektrum reicht von Fachmarktzentren über Logistikkimmobilien bis hin zu Objekten, die nach Kundenwunsch errichtet werden (Tailormade Solutions). Durch die Erweiterung des Geschäftsmodells um die Geschäftsbereiche „Pflegeheime“ und „Wohnimmobilien“ im Jahr 2014, erschließt EYEMAXX Wachstumsmärkte in Deutschland und Österreich und vergrößerte und diversifizierte damit die Projektpipeline.

#### Eine lange, erfolgreiche Geschichte

Das gründergeführte Unternehmen hat allein seit 2006 Gewerbeimmobilien im Volumen von rund 230 Mio. Euro erfolgreich entwickelt,realisiert und veräußert. Die aktuelle Pipeline, die kontinuierlich ergänzt wird, umfasst Projekte von weit mehr als rund 200 Mio. Euro. Dazu gehören Fachmarktzentren, Logistikzentren, ein Factory Outlet, sowie die neuen Bereiche der Pflegeheime und Wohnimmobilien. EYEMAXX ist solide finanziert und hat das Eigenkapital kontinuierlich gesteigert. Das Unternehmen ist seit Gründung 1996 profitabel

und hat in den letzten 6 Jahren das EBIT kontinuierlich gesteigert.

#### Standorte und Niederlassungen

Der Firmensitz von EYEMAXX ist in Aschaffenburg in Deutschland. Die operative Hauptniederlassung, sowie das zentrale Backoffice sind in Leopoldsdorf bei Wien angesiedelt. Auch in den jeweiligen Projektländern ist EYEMAXX mit eigenen Niederlassungen vertreten.

Dr. Michael Müller ist Gründer der Gesellschaft und Alleinvorstand. Er hält rund 60 Prozent der EYEMAXX-Aktien. Die Aktie der EYEMAXX Real Estate AG ist im General Standard der Frankfurter Wertpapierbörse gelistet. Darüber hinaus notieren vier Unternehmensanleihen von EYEMAXX im Entry Standard der Frankfurter Wertpapierbörse.

#### Das Geschäftsjahr 2014/2015 zusammengefasst

Die EYEMAXX Gruppe hat ihr profitables Wachstum fortgesetzt und die Eigenkapitalbasis weiter verbessert. Zu den Highlights aus dem operativen Bereich gehört, dass das Unternehmen die neuen Geschäftsfelder Wohnen und Pflege erfolgreich ausbauen konnte und auch im Gewerbesegment wichtige Fortschritte erreicht hat.

#### Erfolgreiche Transaktionen

Eine der zentralen Transaktionen im Projektgeschäft war der Komplettverkauf des Fachmarktzentrums in Kittsee in Österreich mit einem Transaktionsvolumen von rund 20 Mio. Euro. Es ist mit einer Verkaufsfläche von 10.700 Quadratmetern das größte Fachmarktzentrum, das bisher von EYEMAXX entwickelt wurde. Nach Ende des Berichtszeitraums

wurden zudem zwei weitere Fachmarktzentren verkauft: In Tschechien in der Nähe von Prag per Forward Sale und das zweite Objekt in Polen. Verkaufserfolge hat das Unternehmen aber auch in den neuen Geschäftsbereichen Wohnen und Pflege erreicht: Das erste Pflegeheim in Deutschland sowie das bisher größte Wohnimmobilienprojekt in Österreich wurden bereits vor Baubeginn veräußert. EYEMAXX entwickelt daher nicht nur effizient, auch ertragsstarke Verkäufe werden erfolgreich abgewickelt.

#### **Ausblick im Bereich Projektentwicklung**

In den Kernmärkten Deutschland und Österreich wurden mehrere Projekte im Wohn- und Pflegebereich gestartet und vorbereitet. Dazu gehört zum Beispiel das bisher größte Wohnprojekt in Deutschland: Wohnen am Lindenauer Hafen. Die EYEMAXX plant dort den Bau von rd. 90 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 7.900 Quadratmetern im neuen Leipziger Stadtentwicklungsgebiet „Lindenauer Hafen“ direkt am Wasser. Auch in Wien hat EYEMAXX im Oktober 2015 ein Grundstück für ein weiteres Wohnprojekt erworben. Dort werden 21 Apartments mit einer vermietbaren Wohnfläche von 1.600 Quadratmetern realisiert.

#### **Der weitere Trend im Development**

Der Bedarf an modernem Wohnraum und Pflegeimmobilien in den Kernmärkten der EYEMAXX Gruppe ist enorm. Und dieser Trend dürfte auch künftig anhalten mit einer deutlichen Lücke zwischen Angebot und Nachfrage. Bei Wohnimmobilien in Deutschland sehen Experten zum Beispiel bis zum Jahr 2025 einen Bedarf von 310.000 neuen Einheiten pro Jahr. Auch der Pflegemarkt in Deutschland ist ein

nachhaltiger Wachstumsmarkt und dies insbesondere im Bereich der stationären Dauerpflege. Bis zum Jahr 2030 entsteht Experten zufolge ein zusätzlicher Bedarf an rund 370.000 stationären Pflegeplätzen, das entspricht mehr als 3.000 neuen Pflegeheimen. Damit sieht das Management der EYEMAXX sich bestätigt, dass die Erweiterung der Geschäftsfelder ein wichtiger Schritt war, den es nun weiter auszubauen gilt.

#### **Zukunft der Bestandshaltung**

Ende Oktober 2015 verfügte die EYEMAXX Gruppe über einen Bestand mit insgesamt zehn Gewerimmobilien 47.000 Quadratmetern und einem Gesamtwert von rund 22 Mio. Euro. Die Objekte befinden sich in Deutschland und Österreich und sind komplett vermietet. Ein weiterer Ausbau ist auch hier geplant. Durch die Bündelung aller wichtigen Kompetenzen inhouse und mit starken Partnern ist die EYEMAXX - wie im Bereich der Projektentwicklung - auch bei der Bestandshaltung nicht auf externe Dienstleistung angewiesen.

#### **Weiter interessant für Anleger**

Die EYEMAXX Gruppe verfügt über eine sehr stabile Basis mit einem funktionierenden Geschäftsmodell. Das Unternehmen arbeitet profitabel und ist strategisch breit aufgestellt mit einem risikoaversen Mix aus Bestandsgeschäft zur weiteren Verstärkung der Cashflows und einem aussichtsreichen Projektbereich, wobei EYEMAXX keine spekulativen Entwicklungen verfolgt. Das Unternehmen hebt sich durch die langjährige Erfahrung, einer breiten Wertschöpfungskette und einem starken Netzwerk ab. Dadurch konnte auch die Projektpipeline erheblich ausgebaut und ein Volumen von mehr als 200 Mio. Euro erreicht werden.

## MEILENSTEINE Geschäftsjahr 2014/2015

### November 2014

#### Fertigstellung Fachmarktzentrum in Polen

- Fachmarktzentrum in Namysłów bereits zur Eröffnung nahezu vollständig an internationale Handelsketten vermietet
- Verkaufsfläche von 4.000 m<sup>2</sup>, Projektvolumen von rd. 5 Mio. Euro
- Fertigstellung nach nur 5 Monaten Bauzeit

### Februar 2015

#### Fertigstellung der ersten Phase des Logistikzentrums in Belgrad

- Ankermieter DB Schenker und Iron Mountain
- Vermietbare Fläche von 10.500 m<sup>2</sup>, Projektvolumen von rd. 6,0 Mio Euro
- Planung des zweiten Bauabschnitts auf 60 Hektar großem Areal ebenfalls abgeschlossen

### April 2015

#### Verkauf erstes Pflegeheimprojekt als Forward Sale vor Baubeginn

- Pflegeheim in Waldalgesheim mit 91 Pflegeplätzen sowie 24 Wohneinheiten für betreutes Wohnen
- Nettofläche von ca. 6.000 m<sup>2</sup>

#### Veräußerung Wohnimmobilienprojekt in Wien vor Baubeginn

- Geplante Wohnanlage mit 11.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 135 Wohneinheiten
- Hoher Projektgewinn erzielt, Mittelzufluss in Millionenhöhe

**Juni 2015****Komplettverkauf des größten Fachmarktcenters von EYEMAXX in Kittsee**

- Fachmarktzentrum im Dreiländereck Österreich/Ungarn/Slowakei in der Nähe von Bratislava
- Ankermieter unter anderem Lebensmittelketten HOFER (ALDI) und EUROSPAR
- Rd. 10.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, Gesamtes Transaktionsvolumen von rd. 20 Mio. Euro

**Eigenkapitalbasis durch erfolgreiche Kapitalerhöhung gestärkt**

- Bruttoemissionserlös von rd. 1,75 Mio. Euro
- Deutliche Überzeichnung
- Streubesitz auf rund 40 Prozent erhöht

**September 2015****Ankauf der Grundstücke für das bisher größte Wohnprojekt in Deutschland**

- Bau von 90 Wohnungen sowie über 85 Parkplätzen in Leipziger Grünruhelage („Lindenauer Hafen“)
- Wohnnutzfläche von rd. 7.900 m<sup>2</sup>

**Start Pflegeheimprojekt in Deutschland**

- Pflegeheim mit 71 Plätzen und 22 Wohnungen für betreutes Wohnen nahe Göttingen geplant
- Betreiber ist „carpe diem Gesellschaft für den Betrieb von Sozialeinrichtungen mbH“; 20 Jahre laufender Mietvertrag unterschrieben
- Bruttogrundrissfläche von rd. 5.500 m<sup>2</sup>

**Oktober 2015****Platzierung der Anleihe 2014/2020 erfolgreich abgeschlossen**

- Ursprüngliches Zielvolumen der „Bar-Tranche“ von 15 Mio. Euro erreicht
- Nachplatzierung von rund 6,5 Mio. Euro bei institutionellen Anlegern seit Ende des öffentlichen Angebots im September 2014

**Oktober 2015: Start Wohnprojekt in Österreich**

- Grundstück für Projekt „Rustefeld Apartments“ in Wien erworben
- Bau von 21 Apartments und Tiefgarage mit 23 Stellplätzen
- Vermietbarer Fläche von 1.600 m<sup>2</sup>, Projektvolumen von rd. 6 Mio. Euro

## AUSGEWÄHLTE PROJEKTENTWICKLUNGEN

### 2016 wird ein erfolgreiches Jahr

Neben der gut gefüllten Pipeline in der Projektentwicklung für die kommenden Jahre wird die EYEMAXX Gruppe 2016 mit rund 10 in Bau befindlichen Projekten gleichzeitig am Markt in Deutschland, Österreich, CEE (Central and Eastern Europe) und SEE (Southeastern Europe) vertreten sein.

Im Bereich Projektentwicklung realisiert die EYEMAXX Gruppe attraktive Immobilien für den Global- und Einzelabverkauf mit dem Fokus auf demografisch und wirtschaftlich starke Gebiete und - den Retail Bereich betreffend - in unterversorgten Regionen.

Klare Selektionskriterien bei der Auswahl der Grundstücke, eine zeit- und marktgerechte Projektrealisierung und die frühzeitige Verwertung der Objekte sichern die Rentabilität der Immobilien. Ein dichtes Netzwerk an starken Partnern entlang der gesamten Wertschöpfungskette begünstigt zudem den wirtschaftlichen Erfolg der EYEMAXX Gruppe.

Neben den wirtschaftlich starken Rahmenparametern, die für die Projektrealisierung unumgänglich sind, bündelt das Unternehmen gemeinsam mit Partnern langjährige Erfahrung, ausgezeichnete Marktkenntnisse und alle wichtigen Dienstleistungen.



#### MEDIZINISCHES ZENTRUM THIASIUM LEIPZIG

Leipzig, Deutschland | Mixed-Use  
13 Praxen, 7 Wohnungen, 5 Handelsflächen  
350 Stellplätze im Parkhaus



#### PARK APARTMENTS POTSDAM

Potsdam, Deutschland | Wohnen  
93 Wohnungen  
52 Stellplätze



#### LINDENAUER HAFEN, BAUFELD 3 und 4

Leipzig, Deutschland | Wohnen  
90 Wohnungen  
85 Stellplätze



### RUSTENFELD APARTMENTS

Wien, Österreich | Wohnen

21 Wohnungen

23 Stellplätze



### PFLEGEHEIM & WOHNEN WALDALGESHEIM

Waldalgesheim, Deutschland

Pflegeheim, barrierefreies Wohnen

91 Betten, 12 Tagespflegeplätze, 24 Wohnungen



### PFLEGEHEIM & WOHNEN KLEIN LENGDEN

Klein Lengden, Deutschland

Pflegeheim, barrierefreies Wohnen

71 Betten, 14 Tagespflegeplätze, 22 Wohnungen



### MY BOX BRANDÝS NAD LABEM

Brandýs nad Labem, Tschechien | Retail Park

8 Einheiten

140 Stellplätze



### MY BOX MALBORK

Malbork, Polen | Retail Park

10 Einheiten

200 Stellplätze



### LOG CENTER BELGRADE, BETA

Stara Pazova bei Belgrad, Serbien | Logistik

21.300 m<sup>2</sup> Logistikflächen

bis zu 10.000 m<sup>2</sup> Büroflächen - je nach Bedarf

## EYEMAXX REAL ESTATE AM KAPITALMARKT

Das Börsenjahr 2015 war von deutlichen Schwankungen an den Aktienmärkten geprägt. Unter anderem hatten Konjunktursorgen und die Unsicherheit wegen politischer Krisen die Stimmung der Anleger deutlich gedrückt. Der DAX, der die 30 größten Standardwerte umfasst, stieg zunächst im April 2015 auf einen Rekordwert von 12.374 Punkten, musste die hohen Gewinne allerdings im Jahresverlauf wieder abgeben und markierte im September 2015 einen Tiefststand mit 9.427 Zählern. Der AuswahlindeX verbuchte dennoch im Berichtszeitraum von EYEMAXX (1. November 2014 bis 31. Oktober 2015) ein Plus von 16 Prozent. Der Nebenwerte-Index MDAX und der Small-Cap-Index SDAX legten in diesem Zeitraum sogar um 31 bzw. 33 Prozent zu.

Die im General Standard notierte EYEMAXX-Aktie zeigte sich ebenfalls volatil. Dennoch lag der Schlusskurs im elektronischen Handelssystem XETRA am 31. Oktober 2015 mit 5,35 Euro rund 9 Prozent über dem Vorjahreswert von 4,90 Euro. Das Jahreshoch, auf Basis der Schlusskurse, erreichte die Aktie am 17. und 19. März mit 6,20 Euro, während das Jahrestief am 14. November 2014 mit 4,66 Euro markiert wurde. Der durchschnittliche Tagesumsatz im Berichtszeitraum 2014/2015 belief sich auf 5.114 EYEMAXX-Aktien an allen deutschen Börsenplätzen. 68 Prozent davon entfielen auf XETRA.

EYEMAXX hat im Geschäftsjahr 2014/2015 zusätzlichen finanziellen Spielraum für das Unternehmenswachstum geschaffen und erfolgreich Kapitalmaßnahmen durchgeführt. Im Juni 2015 ist der EYEMAXX Real Estate AG durch eine Barkapitalerhöhung ein Bruttoemissionserlös von rund 1,75 Mio. Euro zugeflossen. Im Rahmen einer Privatplatzierung bei institutionellen Investoren wurden insgesamt 319.070 neue Aktien zu je 5,50 Euro platziert. Aufgrund der hohen Nachfrage von Investoren war die Transaktion überzeichnet. Um die Nachfrage zu bedienen, hat der EYEMAXX-CEO Dr. Michael Müller zusätzlich 100.000 Aktien aus seinem eigenen Bestand abgegeben und hält nunmehr rund 60 Prozent der EYEMAXX-Anteile. Gleichzeitig wurde der Streubesitz von 30 Prozent auf etwa rund 40 Prozent erhöht. Das Grundkapital der Gesellschaft ist durch die Kapitalerhöhung auf rund 3,5 Mio. Euro gestiegen.

Darüber hinaus hat EYEMAXX im Oktober 2015 die Nachplatzierung der Anleihe 2014/2020 abgeschlossen und das ursprüngliche Zielvolumen von 15 Mio. Euro erreicht. Seit Ende des öffentlichen Angebots im September 2014 wurden somit weitere rund 6,5 Mio. Euro bei institutionellen Investoren platziert. Einschließlich der 4 Mio. Euro aus dem freiwilligen Umtauschangebot für Anleger der Anleihe 2013/2019 im September 2014 beläuft sich das Volumen der Anleihe 2014/2020 auf nunmehr rund 19 Mio. Euro.

Die ordentliche Hauptversammlung der EYEMAXX Real Estate AG fand am 24. Juni 2015 in München statt. Sämtliche Tagesordnungspunkte wurden mit mehr als 99 Prozent der Stimmen verabschiedet. Unter anderem wurde die Zahlung einer Dividende von 0,20 Euro je Aktie beschlossen und ein neues genehmigtes Kapital in Höhe von bis zu ca. 1,6 Mio. Euro geschaffen.

Der Vorstand der EYEMAXX Real Estate AG hat auch im Berichtszeitraum 2014/2015 den Kontakt zu Journalisten, Analysten und Investoren intensiviert und das Geschäftsmodell der Gesellschaft sowie die Potenziale auf Kapitalmarktkonferenzen näher erläutert.

Die Gesellschaft stellt Details zum Unternehmen sowie zur Aktie und den Anleihen auf der Internetseite [www.eyemaxx.com](http://www.eyemaxx.com) zur Verfügung. Darüber hinaus informiert EYEMAXX über die Geschäftsentwicklung im Rahmen von Finanzberichten sowie Ad-hoc- und Corporate News.

### Aktienkursentwicklung EYEMAXX Real Estate AG im Berichtszeitraum von 1. November 2014 bis 31. Oktober 2015



#### Daten zur Aktie

Marktsegment	Regulierter Markt, General Standard
ISIN	DE000A0V9L94
WKN	A0V9L9
Börsenkürzel	BNT1
Anzahl der Aktien per 31.10.2015	3.509.772
Kurs am 31.10.2015	5,35 Euro (Xetra)
Streubesitz zum 31.10.2015	rd. 40 Prozent
Designated Sponsor	ODDO SEYDLER BANK AG
Coverage	SRC Research, Rating „Buy“, Kursziel 12,00 Euro (Februar 2016)

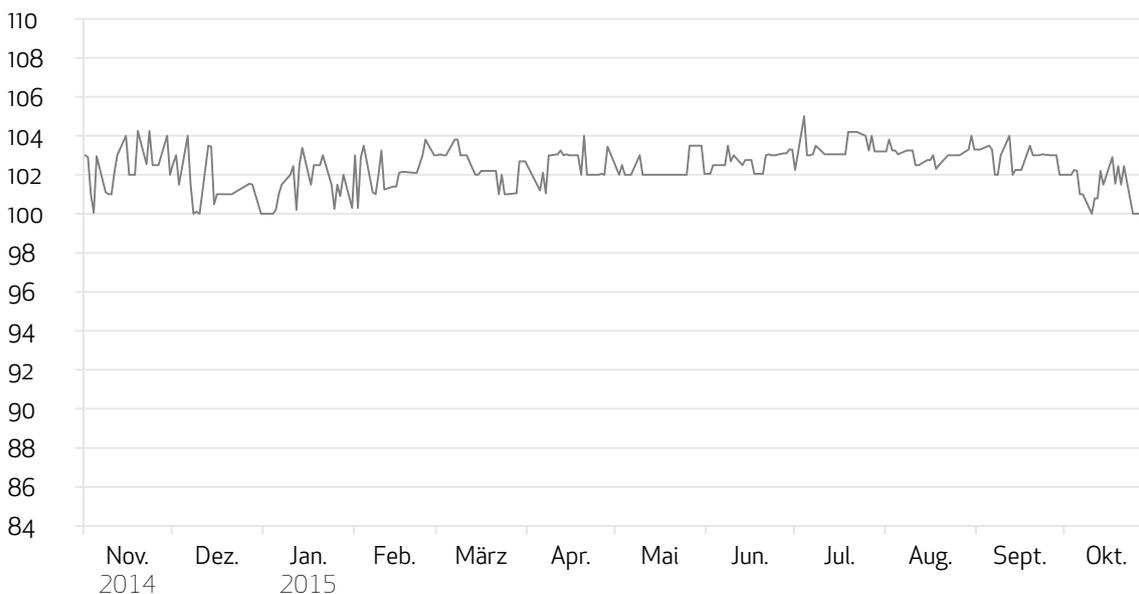
#### Entwicklung der Anleihen

Im Berichtszeitraum der EYEMAXX Real Estate AG war das Marktumfeld für Unternehmensanleihen weiterhin verhalten. Die Auswirkungen der zahlreichen Insolvenzen des Vorjahres und der Vertrauensverlust der institutionellen und privaten Anleger hatten deutliche Spuren am Markt hinterlassen. Teilweise zeigten die Anleihenurse starke Schwankungen. Trotz des schwierigen Umfeldes konnte EYEMAXX eine Vollplatzierung ihrer Anleihe 2014/2020 erreichen und seit Ende des öffentlichen Angebots im September 2014 weitere rund 6,5 Mio. Euro bei institutionellen Investoren platzieren.

### Anleihe 2011/2016

Die erste, von der EYEMAXX Real Estate AG im Juli 2011 emittierte Unternehmensanleihe, hat eine Laufzeit von fünf Jahren und verfügt über einen Kupon von 7,50 Prozent pro Jahr. Die besicherte Anleihe ist seit Juli 2011 im Entry Standard der Frankfurter Börse gelistet und wurde durch die Creditreform Rating AG mit einem Investment-grade Rating BBB- bewertet. Im Berichtszeitraum von EYEMAXX schwankte der Anleihekurs auf Basis der Schlusskurse der Frankfurter Wertpapierbörse zwischen 100,00 Prozent (im Dezember 2014 sowie Januar und Oktober 2015) und 105,00 Prozent (6. Juli 2015). Am 30. Oktober 2015 ging die Anleihe mit einem Kurs von 100,50 Prozent aus dem Handel. Der durchschnittliche nominale Tagesumsatz an der Frankfurter Wertpapierbörse lag im Berichtszeitraum bei rund 16.000 Euro.

### Kursentwicklung der Anleihe 2011/2016



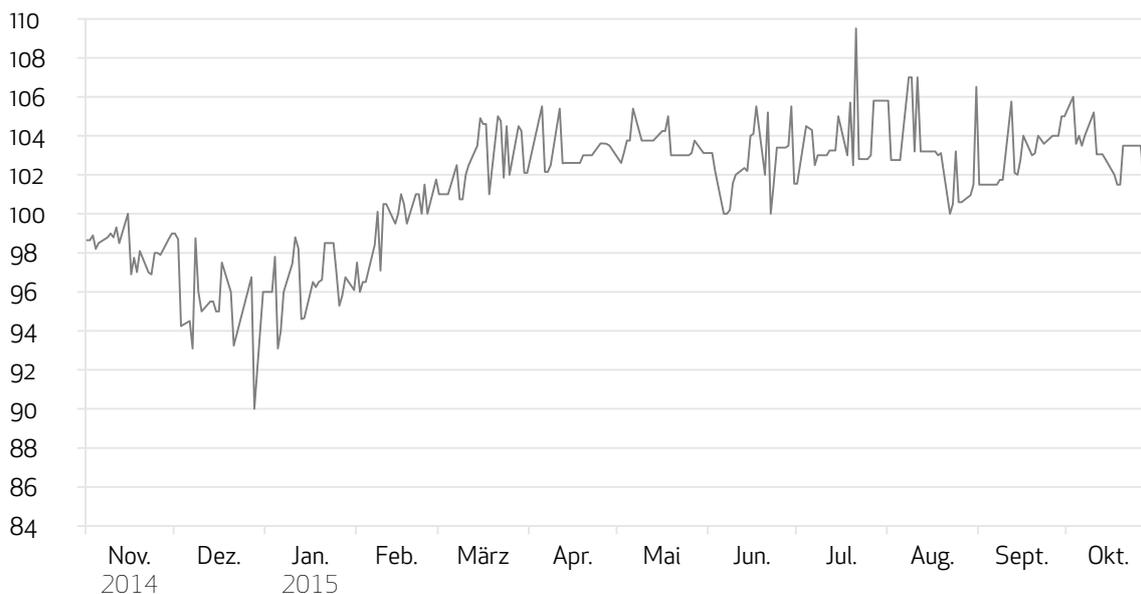
### Daten zur Anleihe 2011/2016

Marktsegment	Entry Standard
ISIN	DE000A1K0FA0
WKN	A1K0FA
Börsenkürzel	BNT4
Zinskupon	7,50 Prozent
Listing seit	26. Juli 2011
Laufzeit	26. Juli 2011 bis 25. Juli 2016
Zinstermin	26. Juli
Rating	BBB- von Creditreform

## Anleihe 2012/2017

Die zweite Unternehmensanleihe der EYEMAXX Real Estate AG wurde im April 2012 begeben und hat eine Laufzeit bis zum 31. Oktober 2017. Der Zinskupon beläuft sich auf 7,75 Prozent pro Jahr. Auch dieser Bond von EYEMAXX ist besichert und wurde von der Creditreform Rating AG mit BBB- bewertet. Die Anleihe ist ebenfalls im Entry Standard gelistet. Nachdem der Anleihekurs am 30. Dezember 2014 mit 90,00 Prozent den tiefsten Stand im Berichtszeitraum markierte, konnte sich der Kurs im Jahresverlauf 2015 erholen und kletterte am 23. Juli 2015 mit 109,50 Prozent auf das Jahreshoch. Seit Mitte Februar 2015 lag der Kurs über 100,00 Prozent und ging Ende Oktober 2015 mit 101,75 aus dem Handel. Der durchschnittliche nominale Tagesumsatz am Börsenplatz Frankfurt betrug rund 13.000 Euro.

## Kursentwicklung der Anleihe 2012/2017



### Daten zur Anleihe 2012/2017

Marktsegment	Entry Standard
ISIN	DE000A1MLWH7
WKN	A1MLWH
Börsenkürzel	BNTA
Zinskupon	7,75 Prozent
Listing seit	11. April 2012
Laufzeit	11. April 2012 bis 31. Oktober 2017 (Rückzahlung am 1. November 2017)
Zinstermin	11. April sowie letzte Zinszahlung 1. November 2017
Rating	BBB- von Creditreform

### Anleihe 2013/2019

Die dritte Unternehmensanleihe der EYEMAXX Real Estate AG ist seit März 2013 im Entry Standard der Frankfurter Wertpapierbörse gelistet. Sie hat eine Laufzeit bis März 2019 und ist mit einem Zinskupon von 7,875% ausgestattet. Am 30. Oktober 2015 ging der Bond mit 95,10 Prozent aus dem Handel. Insgesamt bewegte sich die Anleihe in einem Korridor von 85,00 Prozent am 21. Januar 2015 und 105,00 Prozent am 1. Juni 2015. Der durchschnittliche nominale Tagesumsatz am Börsenplatz Frankfurt lag im Berichtszeitraum bei rund 14.000 Euro.

### Kursentwicklung der Anleihe 2013/2019



#### Daten zur Anleihe 2013/2019

Marktsegment	Entry Standard
ISIN	DE000A1TM2T3
WKN	A1TM2T
Börsenkürzel	BNTB
Zinskupon	7,875 Prozent
Listing seit	26. März 2013
Laufzeit	26. März 2013 bis 25. März 2019 (Rückzahlung am 26. März 2019)
Zinstermin	26. März
Rating	-

## Anleihe 2014/2020

Die vierte Unternehmensanleihe wurde von EYEMAXX im September 2014 begeben und ist seitdem ebenfalls im Entry Standard gelistet. Die Nachplatzierung der Anleihe wurde im Oktober 2015 abgeschlossen und hat somit eine Vollplatzierung erreicht. Die Anleihe hat eine Laufzeit bis März 2020 und wird jährlich mit 8,00 Prozent verzinst. Der Kurs dieser Anleihe schwankte im Berichtszeitraum in einer Bandbreite von 85,80 Prozent am 16. Oktober 2015 und 98,00 Prozent am 11., 13. und 15. Mai 2015. Ende Oktober lag der Kurs bei 89,00 Prozent. Der durchschnittliche nominale Tagesumsatz am Börsenplatz Frankfurt belief sich im Berichtszeitraum auf rund 38.000 Euro.

## Kursentwicklung der Anleihe 2014/2020



### Daten zur Anleihe 2014/2020

Marktsegment	Entry Standard
ISIN	DE000A12T374
WKN	A12T37
Börsenkürzel	-
Zinskupon	8,00 Prozent
Listing seit	30. September 2014
Laufzeit	30. September 2014 bis 30. März 2020 (Rückzahlung am 31. März 2020)
Zinstermin	30. September sowie letzte Zinszahlung 31. März 2020
Rating	-



# „Leidenschaft für Immobilien: Wir verbinden erfolgreiche Projektentwicklung und Bestandsaufbau.“

Teamgeist, rasche Umsetzung und Kundennähe stehen beim EYEMAXX Team im Vordergrund. Eine schlanke Struktur ermöglicht kurze Wege und effizientes Arbeiten. Unser außergewöhnliches Commitment spiegelt sich in den hervorragenden Ergebnissen für alle unsere Stakeholder wieder.

## BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Traditionelle Werte kombiniert mit schlichter Modernität: Die EYEMAXX Gruppe ist ein solider und innovativer Arbeitgeber.

## BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Im Geschäftsjahr 2014/2015 hat der Aufsichtsrat die Arbeit des Vorstandes kontinuierlich überwacht und diesen bei der strategischen Unternehmensentwicklung sowie wesentlichen Maßnahmen regelmäßig beraten. Er hat sich in regelmäßigen Abständen vom Vorstand des Unternehmens mündlich und schriftlich über die Lage der EYEMAXX Real Estate AG und ihrer Tochtergesellschaften im Konzernverbund unterrichten lassen. Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben in besonderem Maße wahrgenommen.

Dem Aufsichtsrat wurde vom Vorstand regelmäßig über alle konzernrelevanten Themen, wie insbesondere die aktuelle Geschäftsentwicklung sowie die Planung und die Geschäftsstrategie schriftlich und mündlich berichtet. Basierend auf den Informationen des Vorstandes erteilte der Aufsichtsrat nach detaillierter und kritischer eigener Prüfung seine Zustimmung zu den wesentlichen Rechtsgeschäften und Maßnahmen, soweit die Zustimmung gemäß Gesetz oder Satzung erforderlich war. In regelmäßig stattfindenden Besprechungen hat sich der Aufsichtsrat mit dem Vorstand über die Geschäftsentwicklung und die wichtigen Vorgänge im Unternehmen beraten.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde besonderes Augenmerk auf die Entwicklung der laufenden Immobilien-Projekte sowie auf die von der Gesellschaft durchgeführte Kapitalerhöhung gelegt. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei diesen Maßnahmen beraten.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr trat der Aufsichtsrat zu ordentlichen und außerordentlichen Sitzungen zusammen. An den Sitzungen des Aufsichtsrates – mit Ausnahme der Sitzungen am 29. April 2015, am 10. Juni 2015, am 11. Juni 2015 und am 24. Juni 2015 – haben die Mitglieder des Aufsichtsrates vollzählig teilgenommen und zwar durch persönliche Anwesenheit oder in Form fernmündlicher Teilnahme. In den

Aufsichtsratssitzungen am 29. April 2015, am 10. Juni 2015, am 11. Juni 2015 und am 24. Juni 2015 nahmen Herr Richard Fluck und Herr Franz Gulz teil, wobei Herr Dr. Philip Jessich durch Herrn Franz Gulz vertreten wurde.

Der Aufsichtsrat hat keine Ausschüsse gebildet.

In den Sitzungen wurden unter anderem die wirtschaftliche Situation der Gesellschaft und der beteiligten Unternehmen sowie die Durchführung von Kapitalmarktmaßnahmen und die künftige Geschäftspolitik erörtert. Der Vorstand berichtete in jeder Sitzung über die operative Geschäftsentwicklung, die Lage der Gesellschaft sowie über deren Zukunftsplanung. Auch außerhalb dieser Sitzungen pflegten Aufsichtsrat und Vorstand einen kontinuierlichen Informations- und Gedankenaustausch, sodass der Aufsichtsrat über den Gang der Geschäfte in Kenntnis war. Die Berichte des Vorstandes sowie die schriftlichen Beschlussvorlagen lagen dem Aufsichtsrat als Grundlage für die Beratung und Entscheidung jeweils zur Vorbereitung vor. Über Geschäftsvorgänge von besonderer Bedeutung wurde der Aufsichtsrat durch den Vorstand jeweils informiert.

Zusammengefasst wurden in den Sitzungen insbesondere die folgende Themen behandelt und unter anderem folgende Beschlüsse gefasst:

### **Sitzung vom 23. Februar 2015**

In der ordentlichen Sitzung erteilte der Aufsichtsrat nach ausführlicher interner Diskussion seine Zustimmung zum Ergebnis der Abschlussprüfung einschließlich der Prüfung des Abhängigkeitsberichtes. Der Aufsichtsrat billigte den vom Vorstand für das Geschäftsjahr 2013/2014 aufgestellten Jahresabschluss und den vom Vorstand für das Geschäftsjahr 2013/2014 aufgestellten Konzernabschluss. Somit wurden der Jahresabschluss der EYEMAXX Real Estate AG festgestellt sowie der Konzernabschluss gebilligt.

**Sitzung vom 12. März 2015**

In der ordentlichen Sitzung berichtete der Vorstand über die aktuellen Entwicklungen betreffend der Projekte Thomasium Leipzig, Waldalgesheim, Potsdam sowie Karl-Sarg-Gasse/ Wien, und berichtete außerdem über mögliche neue Projektstandorte. Weiters erläuterte der Vorstand das geplante Budget für das laufende Geschäftsjahr und die gegenwärtige Liquiditätslage der EYEMAXX-Gruppe samt Liquiditätsplanung für das laufende Geschäftsjahr. In weiterer Folge berichtete der Vorstand auch über die Mittelverwendung der letzten Unternehmensanleihe sowie über allfällig geplante Kapitalmaßnahmen. Schließlich berichtete der Vorstand über das interne Kontrollsystem (IKS).

**Sitzung vom 29. April 2015**

In der außerordentlichen Sitzung im fernmündlichen Weg wurde vom Aufsichtsrat der Beschluss gefasst, den fixen Gehaltsbestandteil des Vorstandes zu erhöhen.

**Sitzung vom 10. Juni 2015**

In der außerordentlichen Sitzung im fernmündlichen Weg wurde vom Aufsichtsrat der Beschluss gefasst, dem Vorstandbeschluss über die Erhöhung des Grundkapitals der EYEMAXX Real Estate AG unter Ausschluss des Bezugsrechts zuzustimmen.

**Sitzung am 11. Juni 2015**

In der außerordentlichen Sitzung im fernmündlichen Weg wurde vom Aufsichtsrat der Beschluss gefasst, dass zwei Bestimmungen der Satzung der EYEMAXX Real Estate AG aufgrund der Ausnutzung des genehmigten Kapitals im Rahmen der Kapitalerhöhung entsprechend angepasst werden.

**Sitzung vom 24. Juni 2015**

In der außerordentlichen Sitzung im fernmündlichen Weg wurde vom Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand der Beschluss gefasst, dass sich die EYEMAXX

International Holding & Consulting GmbH an der Gesellschaft VST Technologies GmbH, Leopoldsdorf, beteiligt.

**Ordentliche Hauptversammlung vom 24. Juni 2015**

Der stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrates, Herr Franz Gulz, leitete unter Anwesenheit des Vorstandes und des Aufsichtsratsmitgliedes Richard Fluck die Hauptversammlung der Gesellschaft in München. Der Aufsichtsratsvorsitzende Dr. Philip Jessich konnte krankheitsbedingt an der Hauptversammlung nicht teilnehmen. Die Tagesordnung wurde gemäß Einladung ohne Veränderungswünsche seitens der Aktionäre erledigt. Sämtliche Beschlüsse wurden angenommen, wofür sich der Aufsichtsrat bei den Aktionären bedankte.

**Sitzung vom 13. August 2015**

In der außerordentlichen Sitzung im fernmündlichen Weg wurde vom Aufsichtsrat der Beschluss gefasst, Herrn Franz Gulz mit Wirkung ab dem 13. August 2015 zum Aufsichtsratsvorsitzenden und Herrn Richard Fluck zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden zu ernennen.

**Sitzung vom 17. August 2015**

In der außerordentlichen Sitzung im fernmündlichen Weg wurde vom Aufsichtsrat der Beschluss über die Zustimmung zum Vorstandsbeschluss über den Aktienrückkauf gefasst.

**Sitzung vom 01. Oktober 2015**

In der ordentlichen Sitzung berichtete der Vorstand über die aktuellen Entwicklungen der laufenden Projekte sowie über geplante Verstärkung des Geschäftsbereichs „Bestandimmobilien“. Der Aufsichtsrat fasste einen Beschluss über die Zwischenveranlagung von Liquiditätsüberschüssen. Ferner gab der Vorstand und der Aufsichtsrat die Erklärung ab, den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex zu entsprechen.

**Sitzung vom 29. Oktober 2015**

In der außerordentlichen Sitzung im fernmündlichen Weg wurde vom Aufsichtsrat der Beschluss gefasst, der Ausschüttung einer Vorabdividende bis zu 2 Mio. Euro von der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH an die EYEMAXX Real Estate AG zuzustimmen.

**Sitzungsteilnahme der Aufsichtsratsmitglieder**

An den Sitzungen des Aufsichtsrates - mit Ausnahme der oben genannten Sitzungen - haben die Mitglieder des Aufsichtsrates vollzählig teilgenommen und zwar durch persönliche Anwesenheit oder in Form fernmündlicher Teilnahme.

**Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex und Interessenkonflikte**

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung vom 01. Oktober 2015 eine Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex für das Geschäftsjahr 2014/2015 abgegeben. Diese wurde inzwischen auch auf der Website des Unternehmens veröffentlicht. Interessenkonflikte von Bedeutung waren durch den Aufsichtsrat im Rahmen seiner Beschlussfassungen nicht zu behandeln. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass der Aufsichtsrat im Rahmen seiner Entsprechenserklärung zum Geschäftsjahr 2014/2015 zum Corporate Governance Kodex auf gewisse nicht vermeidbare Interessenskollisionen hingewiesen hat.

**Veränderungen der Zusammensetzung des Aufsichtsrates**

In der personellen Zusammensetzung des Aufsichtsrates ergaben sich folgende Veränderungen:

Am 03. August 2015 legte Herr Dr. Philip Jessich aus persönlichen Gründen sein Amt als Vorsitzender des Aufsichtsrates nieder. Am 12. August 2015 wurde Herr Andreas Karl Autenrieth als Aufsichtsrat bestellt. In der Aufsichtsratssitzung vom 13. August 2015 wurde Herr Franz Gulz zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates bestellt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand im abgelaufenen Geschäftsjahr für seine Tätigkeit für die Gesellschaft.



**Franz Gulz**  
Vorsitzender des Aufsichtsrates  
Leopoldsdorf, den 15. Februar 2016





# „Gemeinsam Chancen erkennen und verantwortungsvoll an der Zukunft bauen.“

Gesundes Wachstum bedeutet Erfolg: Als verlässlicher Partner arbeiten wir jeden Tag strategisch an der Zukunft der EYEMAXX Gruppe. Durch eine nachhaltige Entwicklung des Unternehmens wird die EYEMAXX auch künftig ein starker Partner für alle Stakeholder sein.

## KONZERNLAGEBERICHT

- 30 Grundlagen des Konzerns
- 34 Wirtschaftsbericht
- 49 Nachtragsbericht
- 50 Voraussichtliche Entwicklung mit ihren wesentlichen Chancen und Risiken
- 58 Internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem bezogen auf den Konzernrechnungslegungsprozess
- 60 Übernahmerelevante Angaben
- 67 Erklärung zur Unternehmensführung
- 69 Angaben zum Vergütungssystem

# KONZERNLAGEBERICHT

## 1 Grundlagen des Konzerns

### 1.1 Geschäftsmodell

Das Geschäftsmodell der EYEMAXX Real Estate AG bzw. des EYEMAXX-Konzerns („EYEMAXX“) basiert auf zwei Säulen:

Die erste Säule besteht aus der Projektentwicklung, wozu die Konzeptionierung, planerische und behörden-technische Umsetzung, die Vermietung, bauliche Errichtung und der Verkauf von Gewerbeimmobilien mit Schwerpunkt auf Einzelhandelsimmobilien (vorwiegend „Fachmarktzentren“), Logistikimmobilien und nach Kundenwunsch errichtete Objekte (im folgenden auch „Taylormade Solutions“) gehört. Von der Projektentwicklung sind aber auch die Entwicklung und der Verkauf von Pflegeheimen in Deutschland sowie von Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich umfasst.

Die zweite Säule besteht aus der Bestandhaltung von vermieteten Gewerbeimmobilien und Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich.

Dabei werden Marktopportunitäten genutzt, ausgewählte vermietete Eigen-Investments gehalten und dadurch laufende Mieterträge erzielt. Durch dieses Geschäftsmodell verbindet EYEMAXX attraktive Entwicklerrenditen mit einem zusätzlichen Cashflow aus Eigen-Investments.

Der regionale Fokus liegt auf etablierten Märkten wie Deutschland und Österreich sowie den aussichtsreichen Wachstumsmärkten der CEE-Region, insbesondere Polen, Tschechien, der Slowakei, Kroatien und Serbien.

#### 1.1.1 Gewerbeimmobilien

EYEMAXX ist im Bereich Gewerbeimmobilien in zahlreichen unterschiedlichen Geschäftsfeldern aktiv. Wichtigstes Geschäftsfeld ist die Entwicklung von Fachmarktzentren. Dort arbeitet EYEMAXX seit Jahren erfolgreich mit den großen internationalen Marken des Filialeinzelhandels zusammen. Der Fokus in diesem Geschäftsfeld liegt auf mittleren und kleineren Städten mit 20.000 bis 50.000 Einwohnern. Durch die hohe Standardisierung und die vielfach bewährte Konzeption und Bautechnik werden zum einen kurze Realisierungszeiträume gewährleistet und zum anderen Risiken bei den Investitionskosten minimiert. Das Investitionsvolumen bei Fachmarktzentren beläuft sich je nach Standort regelmäßig auf zwischen 5 und 15 Mio. Euro und liegt bei Retailparks bei einem Investitionsvolumen von bis zu 30 Mio. Euro. Die Fachmarktzentren verfügen (abhängig vom Standort und Einzugsgebiet) regelmäßig über ca. 8 bis 15 Mieteinheiten für Einzelhändler mit einer vermietbaren Fläche zwischen ca. 4.000 und 12.000 m<sup>2</sup>. Neben der sorgfältigen Wahl des Standorts wird besonderes Augenmerk auf die Zusammenstellung einer optimal auf das Einzugsgebiet abgestimmten Branchen- und Mieterstruktur gelegt, wobei der überwiegende Anteil der Mieter immer aus renommierten, internationalen Einzelhandelsketten besteht. Die Retailparks verfügen neben dem oben bezeichneten Fachmarktzentrum zusätzlich regelmäßig über einen Lebensmittelsupermarkt oder internationalen Diskontmarkt und teilweise über einen Stand-Alone-Baumarkt.

Die Entwicklung eines Fachmarktzentrums erfolgt typischerweise in folgenden Schritten: Die für das jeweilige Projekt errichtete Zweckgesellschaft sucht, selektiert und sichert zunächst die Projekt-Liegenschaft(en), wobei der tatsächliche Erwerb zunächst über Optionen und erst später nach Vorliegen der erforderlichen behördlichen Genehmigungen durchgeführt wird. Im Anschluss an die Grundstückssicherung erfolgt die Planung des Projekts in enger Abstimmung mit den künftigen Mietern und die Einholung aller Genehmigungen. Erst unter der Voraussetzung einer zufriedenstellenden Vorvermietung (zumindest 50 - 60 % der budgetierten Mieteinnahmen) kommt es anschließend zur Realisierung unter Beauftragung eines Generalunternehmers (mit Erfüllungs- und Gewährleistungsgarantie) und teilweiser Inanspruchnahme von Bankkrediten. Die Veräußerung der fertiggestellten und vermieteten Projekte erfolgt nach einer kurz- bis mittelfristigen Haltedauer an langfristig orientierte Investoren, vorrangig institutionelle Investoren oder sogenannte Family Offices. Die durchschnittliche Projektdauer (ab dem Zeitpunkt des Grundstückserwerbs) beträgt 15 bis 18 Monate.

Auch im Geschäftsfeld Taylormade Solutions (oder sogenannte „Built-To-Suit“-Projekte) besitzt EYEMAXX umfangreiche Erfahrung. Dabei werden in diesem Bereich Immobilienprojekte ausschließlich auf konkreten Kundenwunsch errichtet. Dies setzt als Grundbedingung einen sehr langfristigen Mietvertrag (Minimum 15 Jahre) voraus. EYEMAXX ist im Geschäftsfeld Taylormade Solutions, also maßgeschneiderte Auftragsprojekte, an der Errichtung von Einzelhandelsimmobilien wie Diskont- und Baumärkten und an der Errichtung von Studentenwohnheimen und Hotels interessiert. Dabei identifiziert, sichert, plant und errichtet der Entwickler die auf den Kunden zugeschnittene Liegenschaft und Immobilien. Die Projektgewinnmargen für Entwickler sind in diesem Geschäftsfeld geringer, da das Vermietungs- und Verwertungsrisiko wegfällt. Auch sind durch das Vorliegen des Mieters vor Projektstart die Finanzierungskosten geringer, liefern aber attraktive Deckungsbeiträge zum Gesamtergebnis und stärken die Kundenbeziehungen.

Ein weiteres Standbein von EYEMAXX ist das Geschäftsfeld Logistik. In der Vergangenheit wurden drei moderne, große Logistikzentren in Rumänien und der Slowakei im Ausmaß von insgesamt 70.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche errichtet, vermietet und erfolgreich veräußert. EYEMAXX verfügt somit über umfangreiche Erfahrung in der Errichtung, Verwaltung und Veräußerung von Logistikzentren in Zentraleuropa. Aufgrund des vorhandenen Know-hows durch die erfolgreiche Abwicklung solcher Projekte in der Vergangenheit sollen diese auch in Zukunft in Angriff genommen werden, wenn es gelingt, geeignete Standorte/Liegenschaften und Mieter zu akquirieren.

Aktuell arbeitet EYEMAXX an umfangreichen Projektentwicklungen am Stadtrand von Belgrad/Serbien auf einer im Eigentum befindlichen Liegenschaft, die direkt an der ersten Autobahnabfahrt Richtung Norden gelegen ist und somit sowohl für Logistik- als auch für großflächige Einzelhandelsaktivitäten, wie zum Beispiel einem Fachmarktzentrum, geeignet ist. Dabei nutzt EYEMAXX das beschriebene umfangreiche Know-how bei Gewerbeimmobilien. Vor den Toren der serbischen Hauptstadt wurden seit dem Jahr 2007 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von etwa 60 Hektar erworben. Die Liegenschaften sind nach Einschätzung von EYEMAXX aufgrund der nachhaltigen Konsumnachfrage für eine Handelsnutzung als Factory Outlet Center („FOC“) und auch als Einzelhandelscenter (Lebensmittel-Supermarkt) samt Fachmarktzentrum sowie aufgrund der strategisch günstigen Lage, auch für umfangreiche Logistiknutzungen in Form eines sehr großen, mehrere moderne Logistikhallen umspannendes Logistikzentrums geeignet. Daher wurde die Liegenschaft zwischenzeitlich für Logistik- und Einzelhandels-

nutzungen umgewidmet. Nachdem als Mieter der führende Logistikkonzern DB Schenker und die amerikanische Iron Mountain Gruppe gewonnen werden konnten, wurde im Juli 2014 mit dem Bau der ersten Logistikhalle begonnen und diese erste Etappe konnte bereits im Frühjahr 2015 fertiggestellt werden. Zwischenzeitlich wurden auch Mietverträge für die zweite Etappe unterschrieben, sodass mit dem Bau im September 2015 begonnen werden konnte. Die Fertigstellung ist für März 2016 geplant.

Im Bereich Gewerbeimmobilien konnte EYEMAXX bisher ein Projektvolumen von rund EUR 230 Mio. erfolgreich umsetzen. Die Zielrendite für die einzelnen Investments in diesem Geschäftsbereich liegt bei 15-20 % (ROI).

### 1.1.2 Pflegeimmobilien

Anfang 2014 hat EYEMAXX das Geschäftsmodell um die Realisierung von Pflegeheimen in Deutschland sowie um die Errichtung von Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich erweitert. Aufgrund des demografischen Wandels soll die Anzahl der Pflegebedürftigen in Deutschland in den kommenden 15 Jahren deutlich ansteigen. Aufgrund der inversen Bevölkerungspyramide und der dadurch erwarteten Nachfragezuwächse im Bereich der vollstationären Dauerpflege bieten sich in der Realisierung von Pflegeimmobilien in den kommenden Jahren attraktive Möglichkeiten. Zudem sieht EYEMAXX den Trend zu kombinierten Einrichtungen. Dies sind Seniorenzentren, die neben stationären Pflegeplätzen Wohnungen anbieten, für die auch ambulante Pflegeleistungen erbracht werden. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang auch der weitgehende Rückzug der öffentlichen Hand aus dem Betrieb von vollstationären Pflegeeinrichtungen. Damit wird der Status der privaten Betreiber unterstützt und bietet für Investoren attraktive Anlagemöglichkeiten.

Bedingt durch örtliche Gegebenheiten und die spezifischen Gesetzesvorgaben ist die Größe der einzelnen Projekte unterschiedlich. Stationäre Einrichtungen werden dabei ca. 80-120 Pflegeplätze fast ausschließlich in Einzelzimmern bereitstellen. Die angegliederten betreuten Wohnungen (30-40 Wohneinheiten) haben in der Regel 45-65 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das Investitionsvolumen für die einzelnen Projekte beträgt je nach Anzahl der Pflegeplätze und Wohnungen ca. 10-15 Mio. Euro. Die durchschnittliche Projektdauer (ab dem Zeitpunkt des Grundstückserwerb) soll zwischen 15 und 18 Monaten betragen. Die Zielrendite für Investments im Bereich Pflegeimmobilien liegt bei 10-15 % (ROI).

EYEMAXX startet mit der konkreten Umsetzung eines Pflegeheimprojektes prinzipiell nur dann, wenn ein Pachtvertrag mit einem bonitätsstarken Betreiber für mindestens 20 Jahre abgeschlossen werden kann.

Innerhalb weniger Monate ist es EYEMAXX gelungen, eine Projekt-Pipeline im neuen Geschäftsbereich aufzubauen.

### 1.1.3 Wohnimmobilien

EYEMAXX hat ab Anfang 2014 für die Entwicklung von Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich einen eigenen Geschäftsbereich etabliert. Der Vorstand und die operativen Geschäftsführer der EYEMAXX Landesgesellschaften in Deutschland und Österreich haben im Geschäftsbereich „Wohnimmobilien“ aus ihrer früheren beruflichen Laufbahn ein jahrelanges bzw. teilweise sogar jahrzehntelanges Know-how.

Bei der Umsetzung von Wohnimmobilienprojekten hält sich EYEMAXX alle Optionen, von der Vermietung der Wohnungen über Globalverkauf der gesamten betreffenden Wohnanlage nach Fertigstellung bis zum Einzelverkauf der Wohnungen als Eigentumswohnungen in Form des Bauträgergeschäftes nach MABV, offen.

In Deutschland hat EYEMAXX ein lokales Team mit erfahrenen Projektmanagern aufgebaut. Der regionale Fokus liegt in Deutschland zunächst auf den Ballungsräumen der großen Städte und auf Wohnungen zur Vermietung. Aktuelle Projektentwicklungen werden bereits in Leipzig und Potsdam realisiert. Die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach qualitativem Wohnbau in den Ballungsräumen macht diese Märkte auch für die nächsten Jahre sehr interessant. EYEMAXX fokussiert sich dabei auf die Entwicklung von mittelgroßen Projekten mit einem gesamten Projektvolumen von jeweils bis zu 25 Mio. Euro. In besonderen Fällen werden auch größere Projekte umgesetzt.

In Österreich konzentriert sich EYEMAXX auf die größeren Städte wie Wien und Graz. Das Investitionsvolumen bei Wohnbauimmobilien beläuft sich je nach Standort und Größe des Projektes zwischen 5 und 15 Mio. Euro. Dabei wird die maximal mögliche Bebauung bestmöglich ausgenutzt, um eine effiziente Flächennutzung zu generieren. Die Wohnungsgrößen der zu realisierenden Projekte liegen somit zum Großteil zwischen 65 und 100 m<sup>2</sup>. Die Ausführung und Ausstattung der Wohnungen liegt im Bereich der oberen Mittelklasse.

Auch in diesem neuen Bereich hat EYEMAXX bereits eine umfangreiche Pipeline aufgebaut und mit der Entwicklung von Projekten in Wien, Potsdam und Leipzig begonnen.

Die Zielrendite für Investments in Wohnimmobilienprojekte liegen bei 10-15 % (ROI). Die durchschnittliche Projektdauer (ab dem Zeitpunkt des Grundstückerwerbs) soll dabei zwischen 18 und 24 Monaten betragen.

#### 1.1.4 Bestandsimmobilien

Um die Wertschöpfungskette auszuweiten, wurde das Geschäftsmodell der EYEMAXX Real Estate AG bereits im Jahr 2012 angepasst. Neben der Entwicklung und dem Verkauf von Immobilien werden seitdem auch Eigen-Investments gehalten. Dabei werden Marktopportunitäten genutzt und ausgewählte, langfristig an bonitätsstarke Mieter vermietete, Gewerbeimmobilien im eigenen Portfolio gehalten. Somit verbindet EYEMAXX Real Estate attraktive Entwicklerrenditen mit stetigem Cashflow durch Mieterträge der Eigen-Investments. EYEMAXX hält bereits mehrere vermietete Immobilien (Logistik-, Büro- und Wohnimmobilien) in Deutschland und Österreich im Eigenbestand und plant auch weiterhin, Marktopportunitäten zur Erweiterung ihres Portfolios zu nutzen.

## 1.2 Ziele und Strategien

Ziel der EYEMAXX ist die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes durch Performance in sämtlichen Unternehmensbereichen.

### **We have a passion for performance since 1996**

Die EYEMAXX ist seit bald 20 Jahren als Projektentwickler erfolgreich auf dem Markt tätig. Der Track Record ist lang: Über 30 attraktive Projekte im In- und Ausland wurden realisiert und größtenteils an einen Endinvestor veräußert oder als Eigen-Investments in die Gruppe eingegliedert.

### **Performance durch erfolgreiche Projekte**

Mit unseren Projekten gestalten wir aktiv die Zukunft unseres Unternehmens und damit auch die Zukunft unserer Stakeholder. Unsere zahlreichen Projekte sorgen für hervorragende Perspektiven.

**Performance durch Vielseitigkeit**

Von Wohnimmobilien über Pflege- und Seniorenheime bis hin zu Fachmarkt- und Einkaufszentren und Logistikimmobilien: EYEMAXX bietet profunde und langjährige Marktkenntnisse und projiziert, vertreibt und verwertet Immobilien mit großem Erfolg.

**Performance durch Erfahrung**

Teamgeist, rasche Umsetzung, Flexibilität und Kundennähe stehen bei uns im Vordergrund. Sowohl in den einzelnen Geschäftsfeldern als auch in den Ländern haben wir profunde Kenntnisse in der Projektentwicklung, im Projektmanagement sowie im Bereich Finanzierungen und Investitionen.

**1.3 Steuerungssystem**

Maßgebliches Ziel der Unternehmenssteuerung ist die Steigerung des Unternehmenswertes sowie die nachhaltige Sicherstellung der Liquidität für sämtliche Gesellschaften von EYEMAXX.

Für EYEMAXX sind das Ergebnis nach Steuern und der Nettoverschuldungsgrad die wesentlichen Steuerungsgrößen für das operative Geschäft. Diese für die Unternehmenssteuerung wesentlichen Kennzahlen werden sowohl für die EYEMAXX-Gruppe als auch für die einzelnen Tochtergesellschaften der Gruppe laufend überwacht.

**2 Wirtschaftsbericht****2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen****2.1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen**

Die globale Wirtschaft entwickelte sich in 2015 weitestgehend verhalten. Noch immer ist die wirtschaftliche Entwicklung in Europa von den Nachwirkungen der Wirtschafts- und Finanzkrise geprägt. Dennoch konnte die Eurozone 2014 die Rezession überwinden und sind auch für die nächsten Jahre Aufwärtstendenzen zu erkennen.

Nach Angaben des europäischen Statistikamtes der Europäischen Union, Eurostat, ist das saisonbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) der 19 Staaten des Euro-Raumes im dritten Quartal 2015 gegenüber dem Vorquartal um 0,3 % gestiegen. Im Vergleich zum dritten Quartal des Vorjahres wuchs die Wirtschaftsleistung in der Euro-Zone um 1,6 %. Die 28 Mitgliedsstaaten der Europäischen Union verzeichneten im dritten Quartal 2015 ein Wirtschaftswachstum von 0,4 % gegenüber dem Vorquartal respektive 1,9 % gegenüber dem dritten Quartal 2015.

Wie die zweite BIP-Schätzung für das dritte Quartal 2015 des europäischen Statistikamtes Eurostat zeigt, hat sich die wirtschaftliche Entwicklung in einigen Zielmärkten von EYEMAXX deutlich verbessert. So erzielten Polen, die Tschechische Republik, die Slowakei und Kroatien ein wesentlich höheres Wirtschaftswachstum als der EU-Durchschnitt. Die Wirtschaft Deutschlands ist im dritten Quartal 2015 im Vergleich zum Vorquartal zwar mit 0,3 % weiter moderat gewachsen, damit liegt Deutschland allerdings leicht unter dem EU-Durchschnitt und auf dem Niveau des Euro-Raums. Österreich zeigte mit einem BIP-Anstieg im dritten Quartal 2015 von 0,1 % eine eher unterdurchschnittliche Performance.

Die IWF-Prognosen für die Zielmärkte von EYEMAXX liegen für die Jahre 2015 und 2016 teilweise merklich über dem Durchschnitt der Euro-Zone (2015: +1,5 %, 2016: +1,6 %). So wird für Polen ein Wirtschaftswachstum von jeweils 3,5 % in 2015 und 2016 erwartet. Die Wirtschaft in der Slowakei soll in 2015 um 3,2 % und in 2016 um 3,6 % wachsen, für die Tschechische Republik wird ein Anstieg in 2015 von 3,9 % und in 2016 von 2,6 % erwartet. Für die deutsche und österreichische Wirtschaft wird ein Plus von 1,5 % bzw. 0,8 % in 2015 vorhergesehen. 2016 sollen Deutschland und Österreich dann jeweils mit 1,6 % wachsen. Für Serbien wird ein Zuwachs von 0,5 % in 2015 und 1,5 % in 2016 erwartet und für Kroatien von 0,8 % in 2015 und 1,0 % in 2016. (Quelle: www.imf.org)

## 2.1.2 Branchenbezogene Rahmenbedingungen

### Gewerbeimmobilienmarkt

Zentral- und Osteuropa (CEE) verzeichnete im dritten Quartal 2015 einen Anstieg des Investmentvolumens in gewerbliche Immobilien von 14 % auf einen Rekordwert von EUR 2.297 Mrd. Gemäß des von CBRE kürzlich veröffentlichten CEE Investmentmarktberichtes stellt dies eine Steigerung von 6 % im Vergleich zum Vorjahreswert dar. "Der gewerbliche Immobilienmarkt bietet weiterhin beste Möglichkeiten zur Anlage von Kapital", sagt Georg Fichtinger, Head of Investment Properties bei CBRE Österreich. "Der Spread gegenüber Anleiherenditen beträgt weiterhin zwischen 200 und 300 Basispunkte, sodass wir auch für die Zukunft davon ausgehen, dass dieser Sektor das meiste Kapital anziehen wird." (Quelle: www.cbre.at)

Auch die Nachfrage nach Logistikflächen in Europa hat sich mit der konjunkturellen Erholung 2014 wieder etwas belebt. Nach Angaben von BNP Paribas Real Estate ist der europäische Logistikmarkt durch das mangelnde Angebot an hochwertigen Objekten geprägt. Die derzeit im Bau befindlichen Objekte würden nicht ausreichen, um den strukturellen Angebotsmangel auszugleichen. Der Flächenumsatz in 22 europäischen Städten legte im ersten Halbjahr 2015 um 21 % zu. Wichtiger Wachstumsmotor für den Markt für Verteilzentren ist die allmähliche wirtschaftliche Erholung, die sich positiv auf Konsum und Binnennachfrage ausgewirkt hat. Insgesamt ist der Markt für Logistik-Investments europaweit nach wie vor lebhaft und das Investoreninteresse an Logistikimmobilien europaweit stark. Das Investitionsvolumen erreichte im ersten Halbjahr 2015 10,1 Mrd. Euro. (Quelle: www.realestate.bnpparibas.de)

### Pflegeimmobilienmarkt in Deutschland

Die Zahl der Pflegebedürftigen dürfte nach Auswertung der jüngsten Bevölkerungsberechnung bis zum Jahr 2060 von derzeit rund 2,6 Millionen auf rund 4,52 Millionen zunehmen. Dies dürften etwa 221.000 mehr sein, als zuletzt geschätzt, wie aus dem vorgestellten Barmer GEK Pflegereport 2015 hervorgeht. Die neuen Modellrechnungen des Pflegereports basieren auf dem Zensus des Statistischen Bundesamtes aus dem Jahr 2011. Zuvor waren Bevölkerungsdaten aus dem Jahr 1987 für Modellrechnungen herangezogen worden. Das Statistische Bundesamt hat auch eine Bevölkerungs-Vorausberechnung bis zum Jahr 2060 vorgenommen. Der Zuwachs an Pflegebedürftigen gegenüber den alten Vorausberechnungen rekrutiert sich vor allem aus Männern. Von den zusätzlichen 221.000 Pflegebedürftigen bis zum Jahr 2060 sind 176.000 männliche Personen. „Insgesamt ist von einer drastischen Alterung der Pflegebedürftigen auszugehen“, sagte Straub (Vorstandsvorsitzender der BARMER GEK). Während heute noch 30 % aller pflegebedürftigen Männer älter als 85 Jahre seien, werde deren Anteil bis zum Jahr 2060 auf knapp 60 % steigen. Und unter den pflegebedürftigen Frauen sei heute jede zweite hochbetagt, im Jahr 2060 werden aber 70 % dieser Frauen über 85 Jahre alt sein. (Quelle: BARMER GEK Pflegereport 2015)

Mit dem Inkrafttreten des Zweiten Pflegestärkungsgesetzes (PSG II) zum 1. Januar 2017 wird eine dreistufige Pflege(versicherungs)reform abgeschlossen, die als Reformeinheit betrachtet werden sollte. Während schon mit dem Pflege-Neuausrichtungs-Gesetz und dem Ersten Pflegestärkungsgesetz höhere Leistungen für mehr Pflegebedürftige übergangsweise eingeführt wurden, enthält das PSG II die zentrale Neuerung, den neuen Pflegebedürftigkeitsbegriff, dessen Einführung schon seit Jahren gefordert wird. Die Umsetzung erweist sich dabei in mehr-facher Hinsicht als unerwartet großzügig: Erstens wurde die Bewertungssystematik des Neuen Begutachtungs-assessment gegenüber den Empfehlungen des Expertenbeirats mehrfach so verändert, dass mehr Personen als pflegebedürftig gelten und dabei gleichzeitig mehr Personen in höhere Pflegegrade gelangen.

Hierdurch entsteht ein zusätzlicher Bedarf von rund 370.000 stationären Pflegeplätzen bis zum Jahr 2030. Das entspricht über 3.000 neuen Pflegeheimen, davon alleine etwa 2.000 bis zum Jahr 2020 („Pflegeheim Rating Report 2013“ von Accenture, dem Rheinisch-Westfälischen Institut für Wirtschaftsforschung und dem Institute for Health Care Business). Stärkstes Wachstum wird in NRW, Bayern, Baden-Württemberg, Niedersachsen und Hessen erwartet („Entwicklung der Anzahl von Pflegebedürftigen in Deutschland nach Bundesländern in den Jahren 2007 und 2030“, Statistisches Bundesamt).

Aufgrund des hohen Bedarfs und der langfristigen Mietverträge mit professionellen Betreibern wächst auch das Interesse von Investoren wie Pensionskassen oder Family Offices an Pflegeimmobilien. Da Pflegeheime Betreiberimmobilien sind, hängt der nachhaltige Erfolg neben dem richtigen Standort vor allem auch vom richtigen Konzept, der Professionalität und Bonitätsstärke des Betreibers ab.

Die Wettbewerbssituation auf dem deutschen Pflegeimmobilienmarkt ist nach Einschätzung von EYEMAXX stark fragmentiert. Der Markt verfügt aber nach Einschätzung von EYEMAXX über ein ausreichend großes Volumen, um die jährlich angestrebte Anzahl an Projekten sowie das insgesamt angestrebte Projektvolumen realisieren zu können.

### **Wohnimmobilienmarkt in Deutschland und Österreich**

Die Märkte für Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich bieten attraktive Rahmenbedingungen. Trotz Bevölkerungsrückgang steigen die Haushaltszahlen weiter. Zunehmende Alterung der Bevölkerung und Anstieg des Anteils der Ein- und Zweipersonenhaushalte sind dabei die bestimmenden Determinanten der Wohnraumnachfrage. Darüber hinaus besteht erheblicher Ersatzbedarf aufgrund der Alterung bestehender Wohngebäude. Im europäischen Vergleich weisen Deutschland und Österreich zudem eine der niedrigsten Wohneigentumsquoten auf.

Die gestiegene Nachfrage nach Wohnraum und der notwendige Wohnungsneubau sind seit einiger Zeit wieder im Zentrum der wohnungspolitischen Diskussion. Ursächlich dafür sind Angebotsengpässe insbesondere in den dynamischen Ballungsräumen und in zahlreichen Universitätsstädten mit der Folge dort steigender Mieten und Preise. Angetrieben wird die Diskussion auch durch die von Jahr zu Jahr steigenden Zuwanderungssalden aus dem Ausland von zuletzt etwa 600 000 im Jahr 2014. Die in der Tendenz eher rückläufige Bevölkerungszahl hat sich dadurch innerhalb kürzester Zeit in eine positive Richtung verändert. Allerdings vollziehen sich die Zuwanderung aus dem Ausland und die Wanderungen innerhalb Deutschlands stark selektiv in Richtung der wirtschaftsstarke Großstädte und Metropolen, ergänzt durch attraktive Städte mittlerer Größe.

Hierzu stellt die BBSR-Wohnungsmarktprognose 2030 in Verbindung mit den demografischen Prognosen des BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Bonn) wichtige Informationsgrundlagen bereit. In

Deutschland soll sich die Wohnflächennachfrage bis 2030 um rund 7 % auf 3,5 Mrd. erhöhen. Auch die Nachfrage am österreichischen Wohnungsmarkt ist ungebrochen hoch und übersteigt nach wie vor das Angebot. Allerdings schwächt sich der Preisauftrieb bei Wohnimmobilien seit der Jahresmitte 2014 ab. Im zweiten Quartal 2015 sind die Preise im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 1,4 % gestiegen, nachdem der Zuwachs im ersten Quartal 2015 bei 3,5 % lag. Ein starker Anstieg ist bei den Immobilientransaktionen zu spüren. So wurden im ersten Halbjahr 2015 rund 54.000 Transaktionen vorgenommen, was im Jahresvergleich eine Steigerung um 31 % ausmacht.

Das Transaktionsvolumen auf dem Investmentmarkt für deutsche Wohnimmobilien (Wohnobjekte und Portfolios) hat sich im Zeitraum 2010 bis 2015 (1. Halbjahr) verfünffacht. Niedrige Zinsen, fehlende sichere Anlagealternativen und ein aus internationaler Sicht attraktives Preisniveau beflügeln den Investmentmarkt für deutsche Wohnimmobilien. 2015 (1. Halbjahr) wurden rund 17,5 Mrd. Euro gehandelt. Das Rekordjahr 2013 mit 15,8 Mrd. Euro wurde somit erreicht. (Quelle: [www.jill.de](http://www.jill.de))

Die Wettbewerbssituation auf dem deutschen und österreichischen Wohnimmobilienmarkt ist nach Einschätzung von EYEMAXX stark fragmentiert und umfasst sowohl große wie kleine Marktteilnehmer. Beide Märkte verfügen nach Einschätzung von EYEMAXX über ein ausreichend großes Volumen, um die jährlich angestrebte Anzahl an Projekten sowie das insgesamt angestrebte Projektvolumen realisieren zu können.

## 2.2 Geschäftsverlauf

EYEMAXX hat in dem Geschäftsjahr 2014/2015 die positive Geschäftsentwicklung fortgesetzt. So wies der Konzern im Berichtszeitraum ein positives Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) von 9,6 Mio. Euro aus. Das Ergebnis nach Steuern belief sich auf 4,0 Mio. Euro. Das Eigenkapital konnte von 23,6 Mio. Euro auf 28,5 Mio. Euro gesteigert werden.

Im Geschäftsjahr 2014/2015 hat EYEMAXX Real Estate im angestammten Geschäftsfeld des Konzerns, der Entwicklung von Fachmarktzentren in Zentraleuropa, eine weitere Projektentwicklung erfolgreich abgeschlossen. Im polnischen Namslau wurde ein Fachmarktzentrum mit rund 3.500 m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche nach nur fünf Monaten Bauzeit erfolgreich fertiggestellt und eröffnet. Schon vor der Eröffnung waren bereits 80 % der Verkaufsfläche des Fachmarktzentrums vermietet. Zu den Mietern gehören der Textildiscounter KiK, Polens größte Schuhkette CCC und der polnische Sportfilialist Martes Sport. EYEMAXX hat die Immobilie zunächst in den eigenen Bestand aufgenommen und generiert dadurch kontinuierlich Mieterträge. Künftig soll das Projekt innerhalb eines Pakets von mehreren polnischen Fachmarktzentren veräußert werden.

Ebenfalls im Berichtszeitraum wurde der erste Abschnitt eines Logistikzentrums am Stadtrand der serbischen Hauptstadt Belgrad eröffnet und an die internationalen Mieter übergeben, darunter der Logistikkonzern DB Schenker sowie der IT-Dienstleister Iron Mountain. Der erste Abschnitt umfasst eine Fläche von rund 10.500 m<sup>2</sup>. Das Projektvolumen betrug rund 6,0 Mio. Euro. Die Errichtung des zweiten Bauabschnitts der ersten Etappe ist bereits fast abgeschlossen und die zweite Etappe des Logistikzentrums ist bereits in Planung. Darüber hinaus sollen mittelfristig auch Handelsimmobilien und ein Factory-Outlet-Center realisiert werden und so ein attraktives Gewerbegebiet auf dem insgesamt rund 60 Hektar großen Grundstück entstehen.

Darüber hinaus wurde mit der Entwicklung eines weiteren Fachmarktzentrums begonnen. Im tschechischen Brandýs nad Labem, einer Kleinstadt im „Speckgürtel“ der tschechischen Hauptstadt Prag, hat EYEMAXX ein

Grundstück erworben, auf dem bis Herbst 2016 ein Fachmarktzentrum mit einer Verkaufsfläche von rund 3.500 m<sup>2</sup> fertig gestellt werden soll.

Zudem wurden im Berichtszeitraum die Projektentwicklungen in den neuen Geschäftsbereichen Wohnimmobilien und Pflegeheime planmäßig fortgesetzt. So hat EYEMAXX einen Vertrag zur Veräußerung des ersten Pflegeheimprojekts an einen deutschen institutionellen Investor aus dem Sozialbereich per Forward Sale abgeschlossen. Die Übergabe an den renommierten Käufer des Pflegeheims in Waldalgesheim, Rheinland-Pfalz, wird vertragsgemäß sechs Monate nach Fertigstellung erfolgen. Dieser Verkauf, noch vor Baubeginn, belegt das große Interesse von Investoren für das Immobiliensegment „Pflegeheime“ in Deutschland. Ebenfalls erfolgte der Startschuss für ein weiteres Projekt im Bereich Pflegeimmobilien in Niedersachsen.

Ferner wurde im Geschäftsjahr 2014/15 ein großes Wohnimmobilienprojekt in Wien verkauft. Damit ist es EYEMAXX gelungen, bereits zwei Jahre vor der ursprünglich geplanten Fertigstellung dieses Projekts den budgetierten Projektgewinn ohne Bau- und Vertriebsrisiko weitestgehend zu realisieren.

Darüber hinaus hat EYEMAXX einen Vertrag zum Komplettverkauf des Fachmarktzentrums im österreichischen Kitzsee mit einem privaten Investor geschlossen, womit die restlichen 49 % der Anteile abgegeben wurden. Der Käufer übernahm auch die Anteile der am Fachmarktzentrum beteiligten Investoren. Das gesamte Transaktionsvolumen lag bei rund 20 Mio. Euro.

Des Weiteren startete EYEMAXX ihr bisher größtes Wohnprojekt in Deutschland. Insgesamt werden in Leipziger Grünruhelage in zwei Teilabschnitten bis Herbst 2017 durch EYEMAXX 135 Wohnungen mit einer Wohnnutzfläche von rd. 7.900 m<sup>2</sup> sowie über 80 Parkplätze entstehen.

Wesentliche Änderungen in der Finanzlage von EYEMAXX ergaben sich aus der im Juni 2015 durchgeführten Kapitalerhöhung. Durch die Ausgabe von 319.070 neuen Aktien zum Preis von 5,50 Euro pro nennwertloser Stückaktie wurde das Grundkapital auf nunmehr 3.509.772 Euro und der Streubesitz auf rund 40 % erhöht. Der Unternehmensgründer und Vorstand der EYEMAXX Real Estate AG, Dr. Michael Müller, hält zum Bilanzstichtag rund 60 % der Anteile an der Gesellschaft.

Zudem wurde im Rahmen der ordentlichen Hauptversammlung am 24. Juni 2015 eine Dividende in Höhe von EUR 701.954,40 beschlossen und an die Aktionäre ausgeschüttet.

Darüber hinaus hat EYEMAXX begonnen, entsprechend der von der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 29. Juni 2012 erteilten Genehmigung, eigene Aktien der Gesellschaft zurückzukaufen. Dazu sollen in der Zeit vom 17. August 2015 bis zum 30. Juni 2016 insgesamt bis zu 265.064 eigene Aktien der EYEMAXX Real Estate AG zurückgekauft werden. Bis zum 31. Oktober 2015 wurden 18.323 Aktien zurückerworben.

Im Oktober 2015 hat EYEMAXX die Platzierung ihrer Anleihe 2014/2020 erfolgreich abgeschlossen und das Zielvolumen der „Bar-Tranche“ von 15,0 Mio. Euro erreicht. Seit Ende des öffentlichen Angebots im September 2014 konnten somit weitere 6,5 Mio. Euro bei institutionellen Investoren aus Deutschland platziert werden. Einschließlich der 4,0 Mio. Euro aufgrund des freiwilligen Umtauschangebots für Anleger der EYEMAXX-Anleihe 2013/2019 im September 2014 summiert sich das Volumen der Anleihe 2014/2020 auf nunmehr rund 19,0 Mio. Euro.

Zusammenfassend zeigt EYEMAXX im Geschäftsjahr 2014/2015 eine erfreuliche operative Entwicklung. Diese Entwicklung führte sowohl zu einem gestiegenen EBIT in Höhe von TEUR 9.613 (Vorjahr: TEUR 7.402) einem höheren Ergebnis vor Steuern in Höhe von TEUR 5.930 (Vorjahr: TEUR 3.851) sowie auch einen deutlich besseren Periodenerfolg in Höhe von TEUR 4.034 (Vorjahr: TEUR 2.330).

## 2.3 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Das Geschäftsjahr der EYEMAXX beginnt am 1. November 2014 und endet am 31. Oktober 2015 (2014/2015). Als Vergleichsperiode wird das Geschäftsjahr 2013/2014 dargestellt.

### 2.3.1 Ertragslage

Die Umsatzerlöse lagen mit TEUR 2.316 über dem Vorjahreswert von TEUR 1.571. Im Geschäftsjahr 2014/2015 betragen die Mieteinnahmen TEUR 1.512 (Vorjahr: TEUR 845). Die verrechneten Umsatzerlöse für Projektleistungen wie Baumanagement, Marketing und Mieterakquisition betragen TEUR 550 (Vorjahr: TEUR 336). Die Erlöse aus Provisionen beliefen sich auf EUR 250 (Vorjahr: TEUR 390). Im aktuellen Geschäftsjahr betrifft die Provision Vermittlungs- bzw. Vorleistungen für den Verkauf der Karl-Sarg-Gasse, Wien/Österreich. Der Aufwand ist in der als at-equity einbezogenen Gesellschaft ebenso gebucht. Im Vorjahr betraf die Provision das Projekt „Waldalgesheim“.

Die Analyse der Ertragslage zeigt stark zusammengefasst folgendes Bild:

#### Konzerngewinn- und Verlustrechnung (zusammengefasst)

in TEUR	2014/2015	2013/2014
Umsatzerlöse	2.316	1.571
Änderung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	8.815	3.683
Sonstige Erträge und Aufwendungen (zusammengefasst)	-4.570	-5.273
Ergebnisse aus Beteiligungen (zusammengefasst)	3.052	7.421
Betriebsergebnis (EBIT)	9.613	7.402
Finanzerfolg	-3.683	-3.551
Ergebnis vor Steuern	5.930	3.851
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-133	-12
Veränderung der latenten Steuern	-1.763	-1.509
Periodenergebnis	4.034	2.330
davon Ergebnis der nicht beherrschenden Anteile	-1	20
davon Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens	4.035	2.310

Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurden Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 8.815 (Vorjahr: TEUR 3.683) erzielt. Diese Erträge resultieren aus sechs (Vorjahr: fünf) bebauten und einem (Vorjahr: einem) unbebauten Grundstück. Davon werden fünf (Vorjahr: fünf) bebaute Grundstücke derzeit zur Erzielung von Mieteinnahmen oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten

und weder im Rahmen des Produktionsprozesses oder für Verwaltungszwecke selbst genutzt noch sind diese zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit bestimmt.

Die positive Veränderung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien resultiert im Wesentlichen aus den Projekten in Serbien. Sie resultiert aus der Bewertung der unbebauten Grundstücke zum beizulegenden Zeitwert, der der weiteren Vermietung von Flächen der ersten Logistikimmobilie, dem Abschluss des Generalunternehmervertrages der zweiten Logistikimmobilie sowie aus dem Projektstart des Fachmarktzentrum. Zudem resultiert die Veränderung aus dem Zukauf von weiteren Grundstücken. Im Juli 2014 wurde mit dem ersten Bauabschnitt zur Errichtung eines modernen Logistikzentrums mit einer Fläche von rund 18.000 m<sup>2</sup> (Logistikhalle Alpha) begonnen. Die erste Bauetappe mit einer Fläche von rund 10.500 m<sup>2</sup> wurde bereits im Februar 2015 fertiggestellt und mit DB Schenker und der amerikanischen Firma Iron Mountain sind zwei namhafte internationale Ankermieter mit an Bord. Beide planen von diesem Standort aus ihre weitere Expansion in Serbien und sind daher auch an der Anmietung weiterer Flächen in der zweiten Logistikhalle in Zukunft interessiert. Der Mietvertrag mit DB Schenker läuft vorerst über 5 Jahre plus 5 Jahre Verlängerungsoption und der Mietvertrag mit Iron Mountain läuft über 10 Jahre plus 5 Jahre Verlängerungsoption. Mit dem Bau der zweiten Etappe mit einer Fläche von rund 7.500 m<sup>2</sup> wurde im Herbst 2015 begonnen und die Fertigstellung ist für Ende Februar 2016 geplant. Zwischenzeitlich wurden auch mit zwei serbischen Logistikfirmen Mietverträge abgeschlossen sodass unter Berücksichtigung der Reservierungsflächen für Iron Mountain nahezu eine Vollvermietung gegeben sein wird.

Der zweite Bauabschnitt (Logistikhalle Beta), verfügt über eine Grundrissfläche von ca. 21.300 m<sup>2</sup> für Lagerlogistikflächen sowie innenliegende Büroflächen mit bis zu 10.000 m<sup>2</sup>. Die Büroflächen können je nach Bedarf der Mieter über Dockingstationen auf beiden Seiten ausgeführt werden. EYEMAXX hat derzeit für die innenliegenden Büroflächen 10% somit rund 2.100 m<sup>2</sup> aufgrund der Erfahrungswerte des ersten Logistikprojektes bei der Berechnung des beizulegenden Zeitwertes angesetzt. Die Lokationsgenehmigung liegt bereits rechtskräftig vor, die Baugenehmigung wird bis Ende März 2016 erwartet und auf Basis eines bereits unterschriebenen Generalunternehmervertrages wird danach umgehend mit dem Bau begonnen werden. Neben dem Interesse von DB Schenker an einer großen Erweiterungsfläche besteht auch großes Interesse anderer Logistikmieter, insbesondere von bekannten serbischen Logistikfirmen. Auch die Logistikhalle Beta wird voraussichtlich in zwei Bauetappen errichtet werden, abhängig von der zeitlichen Abfolge bei der Unterzeichnung der Mietverträge.

Für das Fachmarktzentrum, das unmittelbar an der Autobahn positioniert werden wird, laufen bereits Mietergespräche und der Abschluss eines Mietvertrages mit einer bekannten serbischen Lebensmittelkette als Ankermieter steht in Kürze bevor. Geplant ist für das Fachmarktzentrum eine Verkaufsfläche von ca. 14.200 m<sup>2</sup> für einen Supermarkt und Geschäfte. Nach Abschluss des Mietvertrages mit dem Ankermieter als Voraussetzung, werden erfahrungsgemäß die für Fachmarktzentren üblichen internationalen Handelsketten als Mieter folgen, welche bereits ihr konkretes Interesse bekundet haben. Die Lokationsgenehmigung wurde bereits beantragt und wird für Frühjahr 2016 erwartet. Danach wird die Baugenehmigung eingeholt und auf Basis eines bereits unterschriebenen Generalunternehmervertrages umgehend mit dem Bau begonnen werden.

Die Ergebnisse aus Beteiligungen in Höhe von TEUR 3.052 (Vorjahr: TEUR 7.421) setzen sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:

Die Anteile an der FMZ Kittsee GmbH & Co. KG wurden im Geschäftsjahr 2014/2015 vollständig verkauft. Der Gewinn aus dem Verkauf der verbliebenen 49% der Anteile wird in dem Posten „Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen“ dargestellt. Im Vorjahr betrug das Ergebnis aus der Equity-Bewertung TEUR -2.830, welches im

Wesentlichen durch die Dividendenausschüttung im Jahr 2014 (in der Rechtsform der GmbH) und einer Ergebniszuweisung (in der Rechtsform der GmbH & Co. KG) in Höhe von TEUR 3.303 ausgeglichen wurde.

Die Marland Bauträger GmbH ist seit Oktober 2014 mit einem Kapitalanteil von 99,5 % die Muttergesellschaft der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG. Die Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG, Wien/Österreich, besitzt drei Superädifikate auf vermieteten Immobilien, welche in den wichtigsten Städten Österreichs liegen. Im Vorjahr besaß sie eine vermietete Immobilie, auf welcher eine Wohnanlage entwickelt werden sollte. Ende April 2015 konnte diese Immobilie zum Fair Value inklusive der bereits erbrachten Vorleistungen gewinnbringend verkauft werden. Die Marland Bauträger GmbH besitzt neben den Anteilen der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG 75 % der Anteile an der Projektgesellschaft Rustenfeldgasse GmbH & Co. KG wie auch 94 % der Anteile an der Marland GmbH & Co. KG, welche Wohnimmobilien besitzt. Zudem besitzt die Marland Bauträger GmbH eine Wohnimmobilie in Graz. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR 1.332 (Vorjahr: TEUR 2.211). Im Vorjahr gab es zudem eine Ergebniszuweisung in Höhe von TEUR 155.

MALUM LIMITED hält Beteiligungen an polnischen Projektgesellschaften. Zu den polnischen Projektgesellschaften zählen zum 31. Oktober 2015 die EYEMAXX 3 Sp.z.o.o., Retail Park Olawa Sp.z.o.o, und EYEMAXX 6 Sp.z.o.o. Im November 2014 wurde das Fachmarktzentrum im polnischen Namslau, erfasst in der Gesellschaft EYEMAXX 6 Sp.z.o.o., nach nur fünf Monaten Bauzeit eröffnet. Zwischenzeitlich, im Januar 2016, wurden die Anteile an dem Fachmarktzentrum Olawa verkauft. Aufgrund der Insolvenz eines Mieters, welcher bei beiden Fachmarktzentren jeweils ein Geschäftslokal angemietet hat, und des darauffolgenden Leerstands mussten Rückstellungen gebildet werden. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR -257 (Vorjahr: TEUR 45).

Die GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH hält Anteile an einer vermieteten Logistikimmobilie in Aachen in ihrem Eigentum. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR 121 (Vorjahr: TEUR 244).

Am 2. Oktober 2014 wurde die Lifestyle Holding GmbH gemeinsam mit einem Partner gegründet. EYEMAXX hält 94 % an der Lifestyle Holding GmbH. Mit Wirkung zum 31. Oktober 2015 hat die Lifestyle Holding GmbH 75 % an der Waldstädtchen Potsdam GmbH & Co. KG wovon 18,75 % im 1. Quartal des Geschäftsjahres 2014/2015 erworben wurden. Die Waldstädtchen Potsdam GmbH & Co. KG besitzt ein Grundstück, auf welchem das Wohnimmobilienprojekt „Park Apartments Potsdam“ entwickelt wird. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR -7 (Vorjahr: TEUR -4).

Am 5. Mai 2014 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. EYEMAXX hält 94 % der Anteile. Die Gesellschaft generiert Mieteinnahmen aus der vermieteten Industrieimmobilie mit Bürohaus und Hallen in Frankfurt. Zudem ist mittelfristig eine Projektentwicklung auf der Freifläche geplant. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR -4 (Vorjahr: TEUR 870).

Am 5. Mai 2014 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 2 GmbH & Co. KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. EYEMAXX hält 94 % der Anteile. Im 4. Quartal 2013/2014 wurde ein Grundstück in Leipziger Toplage mit bereits bestehenden Vormietverträgen gekauft. Auf dem Grundstück wird ein medizinisches Zentrum mit zusätzlichen Wohn- und Gewerbeflächen sowie ein Parkhaus errichtet. Die Nettofläche des Projekts (exkl. Parkhaus) beträgt insgesamt 4.942 m<sup>2</sup>. Das gesamte Investitionsvolumen liegt bei rund 16,1 Mio. Euro. Bereits zum 31. Oktober 2014 lag ein Vermietungsgrad von über 75 % vor, wie auch eine gesicherte Finanzierung. Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurde mit dem Bau begonnen. Auf Grund der Planungsoptimierung nach Baubeginn, wurde

empfohlen, die geänderten Pläne erneut einzureichen. Die erneute Einreichung brachte somit einen Baustillstand mit sich. Die neue Baugenehmigung wurde im August 2015 erteilt und der Bau wurde im September 2015 fortgesetzt. Durch die Umplanung bzw. Optimierung der Flächen wurden höhere Nutzflächen generiert. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR -277 (Vorjahr: TEUR 3.312).

Zum 31. Oktober 2015 hält EYEMAXX zusammen mit einem Partner die Anteile an der EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG (vormals: Medem 7 Objekt GmbH & Co. KG). EYEMAXX hält 94 % der Anteile. In dieser Gesellschaft wird ein Pflegeheimprojekt in Waldalgesheim realisiert werden. Im aktuellen Geschäftsjahr gab es kein Ergebnis aus der Equity-Bewertung (Vorjahr: TEUR -1). Mit Wirkung zum 26. August 2015 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. EYEMAXX hält 94 % der Anteile. In dieser Gesellschaft wird das Wohnungsprojekt in Waldalgesheim realisiert werden. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR -5.

Mit Wirkung zum 25. August 2015 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. Mit Wirkung zum 8. September 2015 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. EYEMAXX hält jeweils 94 % der Anteile. Diese Gesellschaften bilden das Projekt „Lindenauer Hafen“ ab. Bis zum Herbst 2017 werden in der Leipziger Grünruhelage in zwei Teilabschnitten 135 Wohnungen mit einer Wohnnutzfläche von rund 7.900 m<sup>2</sup> sowie über 80 Parkplätze entstehen. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung für die erste Baufläche, welche in der EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG bilanziert ist, beläuft sich auf TEUR 1.289 und der zweiten Baufläche, welche in der EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG abgebildet ist, beläuft sich auf TEUR 887.

Am 18. September 2015 wurde die Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. Mit Wirkung zum 21. Oktober 2015 wurden weitere Anteile an den Partner verkauft. EYEMAXX hält 93 % der Anteile. Die Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG ist die Muttergesellschaft der EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co. KG und EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG, welche die Projekte Wohnen und Pflege in Klein Lengden abbilden. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR -5. Im Vorjahr war die EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co. KG noch als direktes Gemeinschaftsunternehmen der EYEMAXX Real Estate AG bilanziert. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung dieser Gesellschaft belief sich im Vorjahr auf TEUR -5.

Mit Wirkung zum 31. Oktober 2014 wurde die Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG aufgrund der Stimmrechte vollkonsolidiert. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung im Vorjahr belief sich auf TEUR 72. Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurde sie in den vollkonsolidierten Gesellschaften mitberücksichtigt.

Aus den tschechischen Gemeinschaftsunternehmen ergibt sich ein negatives Ergebnis in Höhe von TEUR -25 (Vorjahr: TEUR -124). Das negative Ergebnis resultiert aus einem gewährten Gesellschafterzuschuss, der zum 31. Oktober 2015 wertberichtigt wurde.

Das Finanzergebnis von EYEMAXX beläuft sich auf TEUR 3.683 (Vorjahr: TEUR 3.551). Darin beinhaltet sind Finanzierungserträge in Höhe von TEUR 1.918 (Vorjahr: TEUR 1.089). Die Finanzierungsaufwendungen betragen im Geschäftsjahr 2014/2015 TEUR 5.601 (Vorjahr: TEUR 4.640). Die Zinsaufwendungen setzen sich zusammen aus nach der Effektivzinsmethode berechneten Zinsaufwendungen der Anleihen in Höhe von TEUR 4.747 (Vorjahr:

TEUR 3.845), aus Zinsaufwendungen betreffend der Verbindlichkeit gegenüber PartnerFonds Anlage GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 367 (Vorjahr: TEUR 424) und Haftungsprovisionen, welche aus der Besicherung von Objekten für die Anleihe 2011/2016 und Anleihe 2012/2017 resultieren in Höhe von TEUR 181 (Vorjahr: TEUR 235).

Die verbleibenden Zinsaufwendungen in Höhe TEUR 306 (Vorjahr: TEUR 136) setzen sich aus Zinsen gegenüber Banken, Darlehen der Mathias Invest GmbH und Zinsaufwendungen aus Finanzierungsleasingverträgen zusammen. Der Anstieg der restlichen Zinsen resultiert im Wesentlichen aus der Fremdfinanzierung des Logistikzentrums in Linz, welche im Vorjahr noch als Finance Lease angemietet war. Der Anstieg der Zinsaufwendungen der Anleihe resultiert aus dem Einbezug von zwölf Monaten (Vorjahr: ein Monat) des Zinsaufwandes aus der Anleihe 2014/2020. Die Reduktion des Zinsaufwandes gegenüber PartnerFonds Anlage GmbH & Co. KG resultiert aus der Teilbegleichung der Verbindlichkeit im Geschäftsjahr 2014/2015.

Der laufende Steueraufwand beläuft sich auf TEUR 133 (Vorjahr: TEUR 12). Der latente Steueraufwand in Höhe von TEUR 1.763 (Vorjahr: TEUR 1.509) resultiert maßgeblich einerseits aus passiven latenten Steuern aus den zum beizulegenden Zeitwert bewerteten, als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und andererseits aus der Aktivierung von Verlustvorträgen. Insgesamt wurden Aufwendungen aus latenten temporären Differenzen in Höhe von TEUR 1.915 (Vorjahr: TEUR 1.723), Erträge aus latenten temporären Differenzen in Höhe von TEUR 21 (Vorjahr: TEUR 61) und Erträge aus der Aktivierung von Verlustvorträgen in Höhe von TEUR 131 (Vorjahr: TEUR 153) gebucht.

In Summe weist EYEMAXX am Ende des Geschäftsjahres 2014/2015 ein Periodenergebnis nach Steuern von TEUR 4.034 (Vorjahr: TEUR 2.330) aus.

### 2.3.2 Vermögenlage

Die Bilanzsumme hat sich von TEUR 83.276 auf TEUR 97.910 erhöht.

#### Konzernbilanz (zusammengefasst)

in TEUR	31.10.2015	31.10.2014
Langfristige Vermögenswerte	71.594	70.128
Kurzfristige Vermögenswerte	26.316	13.148
Summe Aktiva	97.910	83.276
Eigenkapital	28.531	23.585
Langfristige Verbindlichkeiten	51.578	55.434
Kurzfristige Verbindlichkeiten	17.801	4.257
Summe Passiva	97.910	83.276

Die gesamten langfristigen Vermögenswerte lagen zum 31. Oktober 2015 bei TEUR 71.594 nach TEUR 70.128 im Vorjahr. Die immateriellen Vermögenswerte und das Sachanlagevermögen stiegen um TEUR 71 von TEUR 2.965 auf TEUR 3.036.

Der Bilanzposten der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erhöhte sich um TEUR 5.547 von TEUR 31.658 auf TEUR 37.205. Im Geschäftsjahr 2014/2015 veränderten sich die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien aufgrund der Erstkonsolidierung von Gesellschaften um TEUR 1.671 und in Folge von Investitionen um TEUR 3.977. Sie reduzierten sich aufgrund der Umgliederung des ersten Logistikzentrums in Serbien in das Vorratsvermögen in Höhe von TEUR 8.712. Der Effekt aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betrug

TEUR 8.815 (Vorjahr: TEUR 3.683). Aus den serbischen Immobilien ergibt sich ein negativer Währungseffekt von TEUR -204 (Vorjahr: TEUR -666), welcher unmittelbar im sonstigen Ergebnis der Gesamtergebnisrechnung erfasst wurde.

Die Anteile an Gemeinschaftsunternehmen sanken um TEUR 5.706 von TEUR 21.164 im Vorjahr auf TEUR 15.458 zum Bilanzstichtag. Die Zugänge in Form von Erstkonsolidierungen oder Gesellschafterzuschüssen von Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen betragen im Geschäftsjahr 2014/2015 TEUR 541. Die Abgänge in Höhe von TEUR 3.979 betreffen in Höhe von TEUR 3.803 die Auflösung der Kapitalrücklage in der MALUM Limited, welche die Muttergesellschaft der polnischen Gesellschaften ist und den Verkauf von 30 % der Geschäftsanteile an der EYEMAXX Český Krumlov s.r.o. in Höhe von TEUR 176. Die Entkonsolidierungen bzw. Aufwärtskonsolidierungen betragen im Geschäftsjahr 2014/2015 TEUR 5.317 und betreffen den Abgang der verbliebenen 49 % der Anteile an der FMZ Kittsee GmbH & Co. KG, wie auch die Aufwärtskonsolidierung und somit Erstkonsolidierung unter den vollkonsolidierten Gesellschaften der GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH. Der Rückgang wurde teilweise kompensiert durch höhere at-equity-Bewertungen der Anteile (TEUR 3.049), das größtenteils aus der at-equity-Bewertung der in den Gemeinschaftsunternehmen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien resultiert.

Das Finanzanlagevermögen in Höhe von TEUR 61 beinhaltet eine 20 %ige Beteiligung an der VST Technologies GmbH, welche im Geschäftsjahr 2014/2015 erworben wurde. An dieser Gesellschaft hat sich EYEMAXX nur als Finanzinvestor beteiligt. Sie hat keine Geschäftsführungsposition. Neben der Beteiligung wurde ein Darlehen in Höhe von TEUR 564 (inklusive Zinsen zum Bilanzstichtag) gewährt.

Die sonstigen langfristigen Vermögenswerte stiegen im Geschäftsjahr 2014/2015 um TEUR 1.472 auf TEUR 15.813 (Vorjahr: TEUR 14.341). Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus der Ausgabe von Darlehen an deutsche Projektgesellschaften wie auch gegenläufig Rückzahlungen von Darlehen gegen nahestehende Unternehmen. Im Geschäftsjahr 2014/2015 erhöhte sich die Wertberichtigung der finanziellen Forderung um TEUR 137 und betrug somit zum Stichtag TEUR 1.885.

Die latenten Steuerforderungen in Höhe von TEUR 21 betreffen Abzinsungen von Forderungen.

Die gesamten kurzfristigen Vermögenswerte lagen zum 31. Oktober 2015 bei TEUR 26.316 nach TEUR 13.148 im Vorjahr. Das Vorratsvermögen stieg im Geschäftsjahr 2014/2015 um TEUR 10.579, die Forderungen aus Lieferungen reduzierten sich um TEUR 1.320, die sonstigen Forderungen stiegen um TEUR 921, die kurzfristigen finanziellen Forderungen sanken um TEUR 218 und die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente stiegen um TEUR 3.206.

Die Veränderung der Vorräte resultiert unter anderem aus der Umgliederung des ersten Logistikprojektes in Serbien von der Position „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ zu „Vorratsvermögen“. Die Umgliederung in das Vorratsvermögen betrug TEUR 8.712. Zudem gab es einen Anstieg der noch nicht abgerechneten Leistungen für die Projektgesellschaften in Höhe von TEUR 1.838, und eine Veränderung des Fachmarktzentrum Pelhrimov in Höhe von TEUR 1.028.

Des Weiteren reduzierten sich die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 1.320 im Wesentlichen aufgrund der Bezahlung der Forderung in Höhe von TEUR 1.500 aus dem Verkauf der 48 % Anteile an der FMZ Kittsee GmbH & Co. KG im Vorjahr. Die Kaufpreisforderung aus dem Verkauf der verbliebenen 49 % der Anteile war zum Bilanzstichtag 31. Oktober 2015 vollständig beglichen.

Die Steigerung der sonstigen Forderungen in Höhe von TEUR 921 resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der sonstigen Forderungen assoziierten und nahestehenden Unternehmen. Die Reduktion der kurzfristigen finanziellen Forderungen in Höhe von TEUR 218 resultiert aus der Rückzahlung von kurzfristigen Darlehen.

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente sind mit TEUR 3.858 gegenüber dem Vorjahr in Höhe von TEUR 652 um TEUR 3.206 gestiegen.

Das Eigenkapital hat sich von TEUR 23.585 im Vorjahr um TEUR 4.946 auf TEUR 28.531 zum Bilanzstichtag erhöht. Der Anstieg resultiert unter anderem aus dem Periodenergebnis in Höhe von TEUR 4.034. Zudem wurde im Juni 2015 eine Kapitalerhöhung bei der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, durch Ausgabe von 319.070 Stückaktien zu einem Ausgabepreis von EUR 5,50 in Höhe von insgesamt (inklusive Agio) TEUR 1.755 platziert. Durch die Erstkonsolidierung von Gesellschaften mit nicht beherrschenden Anteilen gab es eine Veränderung des Anteilsbesitzes in Höhe von TEUR 124. Eine Reduktion ergab sich aufgrund der Dividendenausschüttung in Höhe von TEUR 702 und den Rückkauf von eigenen Aktien in Höhe von TEUR 96. Negative Währungskurseffekte in Höhe von TEUR 169 resultieren aus den serbischen Gesellschaften im Konzern.

Die Reduktion der langfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 3.856 auf TEUR 51.578 resultiert aus der Fälligkeit und damit verbundenen Umgliederung des im Vorjahr noch ausgewiesenen langfristigen Anteils der Anleihe 2011/2016 in Höhe von TEUR 12.721 in die kurzfristigen Verbindlichkeiten. Zudem wurde das Darlehen gegen Matthias Invest, welches im Vorjahr TEUR 1.193 betrug, getilgt. Eine Steigerung ergab sich aus der Platzierung von weiteren TEUR 6.450 der Anleihe 2014/2020. Aufgrund der Projektfortschritte in Serbien und damit Inanspruchnahme des Bankkredites stieg dieser um TEUR 2.856. Zudem gab es einen Anstieg der Bankverbindlichkeiten aufgrund der Refinanzierung der Logistikimmobilie in Linz. Es wurde ein Bankkredit aufgenommen und die Finance-Lease Verbindlichkeit getilgt. Für die langfristigen Verbindlichkeiten bedeutet dies einen Bankkredit zum Stichtag in Höhe von TEUR 1.996 und eine Reduktion der langfristigen Finance-Lease Verbindlichkeiten von TEUR 966. Zudem ist in der EYEMAXX-Konzernbilanz eine finanzielle Verbindlichkeit aus dem eingezahlten Kapital des zweiten Gesellschafters bei der EYEMAXX FMZ Holding GmbH, Aschaffenburg, berücksichtigt, die aufgrund der Tilgung um TEUR 1.729 gesunken ist. Dieser Gesellschafter hat das Recht, ab 1. Juli 2017 zeitlich unbegrenzt die Geschäftsanteile an der Gesellschaft EYEMAXX FMZ Holding GmbH der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf/Österreich, oder der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, anzudienen (Put-Optionsrecht). Aus diesem Grund wird das eingezahlte Kapital gemäß IAS 32.23 und IAS 39.AG8 als finanzielle Verbindlichkeit zum Barwert des Ausübungsbetrags in der Bilanz in Höhe von TEUR 1.845 (Vorjahr: TEUR 3.574) angesetzt. Die latenten Steuerverbindlichkeiten sind um TEUR 1.655 auf TEUR 4.776 gestiegen. Die Erhöhung resultiert aus den deutschen Projekten sowie aus der Grundstücksbewertung wie auch den Projektfortschritten in Serbien.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten stiegen um TEUR 13.544 auf TEUR 17.801. Dies resultiert aus der Umgliederung der Anleihe 2011/2016 in Höhe von TEUR 12.721 in die kurzfristigen Verbindlichkeiten, welche im Geschäftsjahr 2015/2016 fällig wird. Zudem wurde ein kurzfristiges Darlehen gegen Dritte in Höhe von TEUR 1.002 aufgenommen, welches zwischenzeitlich größtenteils zurückbezahlt wurde. Weitere Veränderungen resultierten aus der Verminderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um TEUR 67 auf TEUR 621, der Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen um TEUR 32 auf TEUR 628, der Reduktion der sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 385 auf TEUR 726 sowie einem Anstieg der Verbindlichkeiten aus laufender Ertragssteuer um TEUR 131 auf TEUR 161.

### 2.3.3 Finanzlage

#### Finanzierung

Generell umfasst das Finanzmanagement von EYEMAXX das Kapitalstrukturmanagement sowie das Liquiditätsmanagement. Aufgabe des Kapitalstrukturmanagements ist die Gestaltung einer ausgewogenen Mischung aus Eigen- und Fremdkapital. Die bereinigte Eigenkapitalquote von EYEMAXX belief sich zum Bilanzstichtag auf 30,34 %\* (Vorjahr: 28,54 %\*). Bezüglich der Angaben gem. § 315 Abs. 4 HGB wird auf das Kapitel „Erläuterungen zum Konzernabschluss - Eigenkapital“ im Konzernanhang verwiesen.

\*) Eigenkapitalquote = Eigenkapital / (Gesamtkapital - Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente)

Ziel des Liquiditätsmanagements ist es, ein Gleichgewicht zwischen der kontinuierlichen Deckung des Finanzmittelbedarfs und der Sicherstellung der Flexibilität durch Nutzung von Projektkrediten zu bewahren. Zu diesem Zweck werden Liquiditätsvorschaurechnungen erstellt, die es ermöglichen, über die freiwerdende Liquidität aus Immobilienveräußerungen und dem erforderlichen Finanzmittelbedarf für Akquisitionen und Projektneuentwicklungen entsprechend zu disponieren. Die Liquiditätssteuerung der Tochtergesellschaften erfolgt über im Rahmen der Konzernliquiditätsplanung festgelegte Budgets, wobei die Verwendung der genehmigten Finanzmittel ebenfalls regelmäßig auf Konzernebene kontrolliert wird.

#### Nettofinanzverschuldung

in TEUR	31.10.2015	31.10.2014
Langfristige Finanzverbindlichkeiten (inklusive Anleihen)	46.802	52.313
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten (inklusive Anleihen)	15.665	1.832
Zwischensumme	62.467	54.145
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-3.858	-652
Nettofinanzverschuldung	58.609	53.493

Die Veränderung der Nettofinanzverschuldung resultiert aus der weiteren Platzierung der im Vorjahr begebenen Anleihe 2014/2020, der Rückzahlung der Verbindlichkeiten gegen PartnerFonds Anlage GmbH & Co. KG und der Inanspruchnahme des Bankkredites für das Logistikprojekt in Serbien. Eine Wesentliche Änderung stellt die Veränderung des Bestandes der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente dar.

**Nettoumlaufvermögen**

in TEUR	31.10.2015	31.10.2014
Vorräte	14.255	3.676
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	958	2.278
Finanzielle kurzfristige Forderungen	2.840	3.058
Sonstige kurzfristige Forderungen	4.405	3.484
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3.858	652
Zwischensumme	26.316	13.148
Kurzfristiger Anteil der Anleihen	-14.127	-1.370
Kurzfristiger Anteil der Finanzverbindlichkeiten	-1.538	-462
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-621	-688
Kurzfristiger Anteil der Rückstellungen	-628	-596
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	-726	-1.111
Kurzfristige Steuerschuld	-161	-30
<b>Nettoumlaufvermögen</b>	<b>8.515</b>	<b>8.891</b>

Die Veränderung des Nettoumlaufvermögens im Geschäftsjahr 2014/2015 resultiert aus der Umgliederung der Logistikkimmobilie in Serbien von „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilie“ in das Vorratsvermögen in Höhe von TEUR 8.712 und der Erhöhung der noch nicht abrechenbaren Leistungen in Höhe von TEUR 1.838. Der Rückgang der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen resultiert aus der Bezahlung aller Kaufpreise aus dem Verkauf der Anteile an der FMZ Kittsee GmbH & Co. KG. Die Erhöhung der kurzfristigen Forderungen betrifft Verrechnungen mit nahestehenden und assoziierten Gesellschaften. Die Erhöhung der Zahlungsmittel und -äquivalente in Höhe von TEUR 3.206 wurde im Wesentlichen durch die Kaufpreiszahlung aus dem Verkauf der Anteile an der FMZ Kittsee GmbH & Co. KG geprägt. Die kurzfristigen Anleihenverbindlichkeiten stiegen aufgrund der Umgliederung der Anleihe 2011/2016 in Höhe von TEUR 12.721 von lang- in kurzfristig, da diese Anleihe im Juli 2016 fällig ist. Der kurzfristige Anteil der Finanzverbindlichkeiten beinhaltet des Weiteren zwei Darlehen in Höhe von TEUR 1.002, welche zwischenzeitlich größtenteils zurückbezahlt wurden.

**Kapitalflussrechnung**

Der Kapitalfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit konnte im Berichtszeitraum von TEUR -2.995 auf TEUR -763 deutlich verbessert werden. Im Wesentlichen resultiert dieser aus den, mit dem Verkauf der Immobilie in der Karl-Sarg-Gasse in Wien verbundenen, Rückzahlungen von sonstigen Forderungen von den Gemeinschaftsunternehmen. Der Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit betrug TEUR -319 nach TEUR -4.342 im Vorjahr. Der Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit war vor allem geprägt durch Investitionen in die serbischen Projekte in Höhe von TEUR 3.834, in deutsche Projekte in Höhe von TEUR 2.148 sowie in die polnischen Projekte in Höhe von TEUR 721. Zudem wurde ein Darlehen bzw. ein Gesellschafterzuschuss an die VST Technologies GmbH in Höhe von TEUR 607 gegeben. Positive Effekte ergaben sich aus dem Erhalt des Kaufpreises aus dem Verkauf der

Kommanditanteile an der FMZ Kittsee GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 5.020. Dieser Betrag beinhaltet den Kaufpreis der Anteile, welche im Geschäftsjahr 2013/2014 und im Geschäftsjahr 2014/2015 verkauft wurden. Durch eine Refinanzierung bei einem deutschen Projekt konnte teilweise das Eigenkapital bereits vor Projektende zurückbezahlt werden. Die Rückzahlung betrug TEUR 2.701.

in TEUR	2014/2015	2013/2014
Kapitalfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-763	-2.995
Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit	-319	-4.342
Kapitalfluss aus der Finanzierungstätigkeit	4.044	3.623

Der Kapitalfluss aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von TEUR 4.044 war geprägt durch weitere Platzierungen der Anleihe 2014/2020 im Nennwert von TEUR 6.450 und Zahlung der Anleihezinsen in Höhe von TEUR 3.844. Die entstandenen Kosten zur Platzierung der Anleihe 2014/2020 beliefen sich auf TEUR 607. Aufgrund des erfolgreichen Verkaufes der Immobilie in der Karl-Sarg-Gasse/Wien wurde teilweise die Investition des Zweitinvestors in Höhe von TEUR 2.096 zurückgeführt. Außerdem wurde ein Darlehen von Dritten in Höhe von TEUR 1.193 zurückgeführt. Mit Baustart in Serbien wurde auch der Bankkredit in Höhe von TEUR 2.963 in Anspruch genommen. Im Juni 2015 wurde erfolgreich eine Kapitalerhöhung durchgeführt mit einem Mittelzufluss in Höhe von TEUR 1.755 für die EYEMAXX. Aufgrund der guten Erfolge in den Vorjahren wurde im Geschäftsjahr 2014/2015 eine Dividende in Höhe von TEUR 702 ausgeschüttet.

## 2.4 Bedeutsame finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

### Personalbericht

Qualifizierte und motivierte Mitarbeiter bilden den Grundstein für den Erfolg des Unternehmens. EYEMAXX fördert seine Mitarbeiter und bietet ihnen ein motivierendes und leistungsorientiertes Arbeitsumfeld. Bei der Auswahl neuer Mitarbeiter wird neben den erforderlichen Qualifikationen insbesondere auf soziale Kompetenz geachtet.

EYEMAXX beschäftigte im Geschäftsjahr 2014/2015 durchschnittlich 29 Mitarbeiter (Vorjahr: 33 Mitarbeiter), davon 8 (Vorjahr: 12) als Teilzeitangestellte. Der Anteil der Frauen im Unternehmen belief sich dabei auf 58 % (Vorjahr: 59 %), was sich insbesondere auf die hohe Vereinbarkeit von Job und Familie zurückführen lässt. So bietet EYEMAXX neben einer variablen Arbeitszeit auch die Möglichkeit von Teilzeitmodellen an.

Die durchschnittliche Beschäftigungsdauer liegt, wie in den Vorperioden, bei beinahe 3 Jahren, was auf die hohe Dynamik der Branche schließen lässt. Das Durchschnittsalter der Mitarbeiter liegt bei 38 Jahren (Vorjahr: 38 Jahren).

## Kennzahlen zur wirtschaftlichen Lage

Zur besseren Übersicht über die wirtschaftliche Lage des Unternehmens soll folgende Zusammenstellung dienen:

### Kennzahlen zur Ertragslage

		2014/2015	2013/2014
Umsatzerlöse	TEUR	2.316	1.571
Änderung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	TEUR	8.815	3.683
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TEUR	9.613	7.402
Eigenkapitalrentabilität (ROE Basis Jahresergebnis)	%	14,14	9,88
Gesamtkapitalrentabilität (ROI Basis EBIT)	%	9,82	8,89

### Kennzahlen zur Vermögens- und Finanzlage

		31.10.2015	31.10.2014
Nettofinanzverschuldung (Net Debt)	TEUR	58.609	53.493
Eigenkapitalquote	%	30,34	28,54
Nettoverschuldungsgrad (Gearing)		2,05	2,27
Nettoumlaufvermögen (Working Capital)	TEUR	8.515	8.891

Berechnung der Kennzahlen:

Umsatzrentabilität (ROS) = Ergebnis vor Zinsen und Steuern x 100 / Umsatzerlöse

Eigenkapitalrentabilität (ROE Basis Periodenerfolg) = Periodenerfolg x 100 / Eigenkapital

Gesamtkapitalrentabilität (ROI Basis Ergebnis vor Zinsen und Steuern) = Ergebnis vor Steuern x 100 / Gesamtkapital

Eigenkapitalquote = Eigenkapital / (Gesamtkapital – Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente)

Nettofinanzverschuldung (Net Debt) = Verzinliches Fremdkapital abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Nettoverschuldungsgrad = Nettofinanzverschuldung / Eigenkapital

Nettoumlaufvermögen (Working Capital) = Kurzfristiges Vermögenswerte abzüglich kurzfristige Verbindlichkeiten (inkl. kurzfristiges verzinliches Fremdkapital)

## 3 Nachtragsbericht

### Verkauf von 20 % der Anteile an der EYEMAXX Krnov s.r.o.

Im Dezember 2015 wurden 20 % der Anteile an dem Gemeinschaftsunternehmen EYEMAXX Krnov s.r.o., Prag/Tschechien, verkauft. Daraus folgt ein verbleibender Kapitalanteil der EYEMAXX an der EYEMAXX Krnov s.r.o. in Höhe von 70 %. Im Kaufpreis wurden die Vorleistungen bereits mitabgegolten und 20 % des gewährten Darlehens von der EYEMAXX an EYEMAXX Krnov s.r.o. vom Erwerber übernommen.

#### **Darlehensausgabe zum Kauf von 93 % der Anteile an der BIRKART GmbH & Co Grundstücksverwaltung KG**

Mit Wirkung zum 10. Februar 2016 wurden 93 % der Anteile an der BIRKART GmbH & Co Grundstücksverwaltung KG, Aschaffenburg, von dem Gemeinschaftsunternehmen Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG gekauft. Die BIRKART GmbH & Co Grundstücksverwaltung KG besitzt fünf Liegenschaften. Um den Kaufpreis zu bezahlen, gewährt die EYEMAXX entsprechend ihres Kapitalanteils von 93 % ein Darlehen an die Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG.

#### **Begebung einer besicherten Unternehmensanleihe**

Die EYEMAXX plant noch im ersten Halbjahr 2016 eine besicherte Unternehmensanleihe zu begeben. Die Unternehmensanleihe soll der Refinanzierung der beiden EYEMAXX-Anleihen 2011/2016 und 2012/2017 sowie der Finanzierung des weiteren Unternehmenswachstums dienen.

#### **Gründung von drei deutschen Gesellschaften**

Im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2015/2016 wurden drei deutsche Gesellschaften für zukünftige Projekte im Bereich Pflege- und Wohnimmobilien gegründet. EYEMAXX hält jeweils 94 % der Geschäftsanteile. EYEMAXX evaluiert derzeit die von einem Partner vorgelegten Projekte, welche die Gesellschaften erwerben sollen. Alle drei Gesellschaften werden als Gemeinschaftsunternehmen in die EYEMAXX-Gruppe miteinbezogen.

#### **Verkauf von zwei Fachmarktzentrum**

Im Januar 2016 wurde das Fachmarktzentrum in Olawa/Polen verkauft. Zudem wurden das Fachmarktzentrum in Tschechien nahe Prag per Forward Sale an institutionelle Investoren verkauft. An der Retail Park Olawa sp.z.o.o. hielt EYEMAXX indirekt einen wirtschaftlichen Kapitalanteil in Höhe von 90 %. Am tschechischen Fachmarktzentrum hält EYEMAXX einen Kapitalanteil in Höhe von 60 %.

Darüber hinaus waren dem Unternehmen zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung keine wesentlichen Änderungen bekannt, die nach dem Bilanzstichtag eingetreten sind und Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung von EYEMAXX haben könnten.

## **4 Voraussichtliche Entwicklung mit ihren wesentlichen Chancen und Risiken (Prognose-, Chancen- und Risikobericht)**

Im Rahmen der unternehmerischen Aktivitäten ist EYEMAXX einer Reihe von Risiken ausgesetzt, welche die wirtschaftliche Entwicklung negativ beeinflussen können. Um diese Risiken bewusst und gezielt steuern zu können, hat EYEMAXX ein konzernweit einheitliches Risikomanagementsystem implementiert. Dieses ist aufgrund der geringen Unternehmensgröße funktionsübergreifend organisiert und basiert primär auf regelmäßigem Austausch/Kommunikation zwischen dem Vorstand und seinen Mitarbeitern. Die Aufbauorganisation von EYEMAXX ist somit weitestgehend durch die Gliederung und Ordnung der betrieblichen Handlungsprozesse gekennzeichnet. Diese werden über Aufgabenverteilungen fachbereichsspezifisch bewältigt. Wichtige Unternehmensbereiche wie Rechnungswesen, Finanzen & Controlling, Einkauf, Personal, IT, PR & IR sowie Recht sind am Standort Leopoldsdorf (bei Wien/Österreich) zentralisiert. Die Zentralisierung wesentlicher Bereiche erlaubt die zeitnahe Abstimmung von Entscheidungen. Begünstigt wird dies durch flache Hierarchien. Aufgrund der Unternehmensgröße ist EYEMAXX im Stande, flexibel und unbürokratisch auf Veränderungen zu reagieren.

Die mit der operativen Geschäftstätigkeit verbundenen operationalen Risiken wie z. B. Wettbewerbsrisiko, Investitions- und Kostenrisiken sowie Vermietungs- und Verkaufsrisiken werden in regelmäßigen Abständen – in Form von monatlichen Jour fixes - stattfindenden Projektmanagementsitzungen an den Vorstand berichtet und von den jeweiligen Projektmanagern in Abstimmung mit dem Leiter der Projektentwicklung und dem Vorstand eigenverantwortlich gemanagt. Grundsätzlich gibt es für jedes Projekt einen eigenen Manager, der sämtliche Agenden im Zusammenhang mit dem Projekt steuert und verantwortet. Die Grundlage dafür bildet das zuvor vom Projektmanager in Zusammenarbeit mit dem Projektcontrolling erstellte und vom Leiter der Projektentwicklung und dem Vorstand freigegebene Planbudget, das während der Projektphase laufend mit Hilfe unterschiedlicher EDV-Tools überwacht wird. Allfällige Anpassungen des Planbudgets dürfen nur nach entsprechender Rücksprache und Freigabe des Vorstands erfolgen. Ein durch den jeweiligen Projektmanager monatlich zu erstellender Statusbericht informiert über den laufenden Stand der Entwicklung und gibt Aufschluss darüber, ob Zeitpläne und Budgets eingehalten werden. Diese Berichte enthalten die wesentlichen Angaben zu dem Projekt (z. B. Größe, Planungsstatus, Genehmigungen, Mieter, Vermietungsstand, vereinbarte Mieten). Des Weiteren enthalten die Berichte die Projektkalkulation bei Planung (Planbudget). Auf der Aufwandsseite werden Abweichungen bei den Projektkosten analysiert und besprochen (bereits aufgelaufene Kosten sowie erwartete Kosten bis zur Fertigstellung). Auf der Ertragsseite werden der Vermietungsstand und mit den Mietern vereinbarte Mieten besprochen.

## 4.1 Wesentliche Chancen und Risiken für EYEMAXX

### 4.1.1 Operative Chancen und Risiken

#### Marktrisiken

EYEMAXX unterliegt durch seine Geschäftstätigkeit in den östlichen Ländern Mitteleuropas (CEE-Länder) sowie des Balkans (SEE-Länder) den entsprechenden diesen Märkten innewohnenden Risiken. Relevante Größen sind von zahlreichen sich gegenseitig beeinflussenden Faktoren abhängig und unterliegen dementsprechend vielfältigen Schwankungen. Zu den beeinflussenden Faktoren zählen zum Beispiel die Investitionsbereitschaft seitens potentieller Erwerber sowie deren finanzielle Mittelverfügbarkeit, gesetzliche und steuerliche Rahmenbedingungen, allgemeine Investitionstätigkeit der Unternehmen, Kaufkraft der Bevölkerung, Attraktivität des Standortes CEE- und SEE-Länder im Vergleich zu anderen Ländern, Angebot an und Nachfrage nach Immobilienprojekten an den jeweiligen Standorten sowie Sonderfaktoren in den lokalen Märkten, gesamtwirtschaftliche Entwicklung, insbesondere das Zinsniveau für die Finanzierung von Liegenschaftsakquisitionen, die Entwicklung des deutschen, österreichischen sowie des internationalen Finanzmarktumfelds, die zyklischen Schwankungen des Immobilienmarktes selbst und die demographische Entwicklung in den CEE- und SEE-Ländern.

Der Erfolg von EYEMAXX ist von diesen sich fortlaufend ändernden Faktoren abhängig und stets von den betreffenden Schwankungen und Entwicklungen beeinflusst, auf die EYEMAXX keinen Einfluss hat.

Insbesondere geld- und wirtschaftspolitische Maßnahmen der jeweiligen Regierungen können so einen erheblichen Einfluss auf die Risikolage der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns ausüben.

Das konzernweit installierte Risikomanagementsystem sieht auch im Finanzbereich neben der Identifizierung, Analyse und Bewertung von Risiken und Chancen die Festlegung von damit zusammenhängend zu treffenden Maßnahmen vor, was im Eintrittsfall zu einer Gewinnabsicherung bzw. Schadensbegrenzung führen soll.

Ein Marktrisiko besteht hinsichtlich der nach IAS 40 bewerteten Liegenschaften in Serbien, der Logistikimmobilie in Linz, dem Erbbaurechtsgrundstück mit Logistikcenter in Nürnberg, des vermieteten Büro- und Wohngebäudes in Zell am See, der Logistikimmobilie in Aachen und der Logistikimmobilie in Wuppertal. Eine Marktpreisänderung um 10 % hätte im abgelaufenen Geschäftsjahr zu einem niedrigeren Ergebnis von etwa TEUR 3.721 (Vorjahr: TEUR 3.166) geführt. Zudem besteht ein Marktrisiko hinsichtlich der nach IAS 40 bewerteten Liegenschaften in den Gemeinschaftsunternehmen Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development I GmbH & Co. KG und Marland Bauträger GmbH. Eine Marktpreisänderung um 10 % hätte im abgelaufenen Geschäftsjahr zu einem niedrigeren Ergebnis von etwa TEUR 1.238 (Vorjahr: TEUR 3.209) geführt. In Folge hätte sich das Eigenkapital insgesamt um TEUR 4.959 (Vorjahr: TEUR 6.375) verringert. Die vorstehend erläuterten Werte sind ohne Berücksichtigung der Veränderung der latenten Steuern dargestellt.

### **Marktchancen**

Durch die Konzentration auf ertragsstarke Gewerbeimmobilien in speziellen Geschäftsfeldern verfügt EYEMAXX jedoch über eine angemessene Diversifizierung der Risiken.

Da EYEMAXX in allen Zielmärkten über eigene Niederlassungen verfügt und fortlaufend die Änderungen des regionalen wirtschaftlichen Umfelds und die sich ändernden Entscheidungsgrößen auch regional beobachtet, können Änderungen in den Zielmärkten sehr rasch als Entscheidungsgrundlage herangezogen werden.

Ein Schwerpunkt von EYEMAXX bei der Entwicklung von Fachmarktzentren in den Zielmärkten liegt auf kleinen und mittelgroßen Städten, in denen die internationalen Marken wie dm, kik, C&A, Takko und Deichmann noch nicht vertreten sind und daher im Rahmen ihrer jeweils landesweiten Expansionsstrategie geeignete Mietlokale suchen. Da sich große Entwickler tendenziell auf Projektentwicklungen in größeren Städten konzentrieren, ergeben sich daraus für EYEMAXX entsprechend gute Marktchancen.

### **Chancen aufgrund der flachen Entscheidungshierarchie**

Da alle operativen Geschäftsführer und Abteilungsleiter von EYEMAXX unmittelbar und direkt dem Alleinvorstand berichten, können Projektentscheidungen sehr schnell getroffen werden, weshalb sich opportunistisch bietende Chancen im Verhältnis zu Mitbewerbern schneller genutzt werden können. Da sich EYEMAXX und dessen erfahrene Mitarbeiter prinzipiell als „die kleinen Schnellen“ verstehen, können auch allfällig sich bietende neue Marktnischen schneller erkannt und genutzt werden als von großen Projektentwicklern.

### **Wettbewerbsrisiko**

EYEMAXX ist eine etablierte Developmentgesellschaft mit gutem Track Record. Trotzdem besteht das Risiko, dass nachhaltig keine geeigneten Entwicklungsprojekte gefunden werden können. Auf dem Markt sind andere Entwicklungsgesellschaften aktiv, die ebenso an der Kosteneffizienz im Hinblick auf Gewerbeimmobilien arbeiten und die über teils erheblich größere personelle und finanzielle Ressourcen verfügen. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass gerade solchermaßen andere Entwickler zum Konzept von EYEMAXX vergleichbare Konzepte zur Generierung von Geschäften entwickeln. Aufgrund größerer personeller und finanzieller Ressourcen kann nicht ausgeschlossen werden, dass konkurrierende Entwickler in der Lage sein könnten, eine aggressivere Preispolitik und ein intensiveres Marketing zu betreiben und daher möglicherweise Gewerbeimmobilien, an denen EYEMAXX ebenfalls interessiert ist, zu besseren Konditionen oder früher zu erwerben.

### Verkaufsrisiko

Die Geschäftstätigkeit von EYEMAXX sieht neben der Entwicklung von Gewerbeobjekten, üblicherweise in eigenen Projektgesellschaften je Objekt (sogenannte SPV oder Special Purpose Vehicle), auch einen Verkauf derartiger fertiggestellter Immobilien einzeln oder im Paket vor. Sollten diese Verkäufe nicht die Liegenschaften selbst betreffen, sondern die Geschäftsanteile an den jeweiligen Projektgesellschaften, dann besteht das Risiko, dass der Verkaufserlös für die Geschäftsanteile an der Projektgesellschaft geringer ist als die insgesamt investierten Mittel in der Projektgesellschaft. Weiterhin muss es gelingen, Käufer zu finden, die bereit und auch finanziell in der Lage sind, einen solchen Preis zu zahlen. Sollte EYEMAXX nicht oder nicht in genügendem Umfang Käufer für seine Immobilien finden, würde dies die Geschäftstätigkeit sowie die Finanz- und Ertragslage erheblich beeinträchtigen.

Selbst wenn es gelingt, Käufer zu finden und mit diesen einen Kaufvertrag zu einem aus Sicht der EYEMAXX angemessenen Preis abzuschließen, ist nicht auszuschließen, dass der Käufer bei Fälligkeit des Kaufpreises zu dessen Zahlung nicht in der Lage ist und im Ergebnis der EYEMAXX den mit der Kaufpreiszahlung verbundenen Gewinn nicht realisieren kann.

Die erfolgreiche Veräußerbarkeit von Immobilienprojekten ist von vielen Faktoren abhängig, auf die EYEMAXX überwiegend keinen Einfluss hat, wie zum Beispiel die Entwicklung der allgemeinen Konjunktur sowie der Branchenkonjunktur, die politische Lage oder die Verfassung der Immobilienmärkte. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass geplante Erträge aus einer Veräußerung nicht oder nicht in dem geplanten Umfang realisiert werden können, etwa aufgrund eines zum entsprechenden Zeitpunkt ungünstigen Marktumfeldes. Eine oder mehrere unterbliebene Veräußerungen von Immobilien, deren Erträge hinter den Erwartungen zurückbleiben, könnten sich nachteilig auf die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage auswirken.

### Personalrisiko

EYEMAXX ist der Auffassung, dass ihr zukünftiger Erfolg insbesondere auf den Kenntnissen, Fähigkeiten und Erfahrungen des derzeitigen Vorstands, der Geschäftsführer und Abteilungsleiter des Konzerns beruht. Der Verlust von unternehmenstragenden Personen und Schwierigkeiten, benötigtes Personal mit den erforderlichen Qualifikationen zu gewinnen oder zu halten, können nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit des Konzerns und damit auf seine Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

## 4.1.2 Finanzielle Risiken

### Refinanzierungsrisiko

Es besteht ein Refinanzierungsrisiko bei EYEMAXX aufgrund der in 2011, 2012, 2013 und 2014 begebenen Anleihen, wenn diese in den Jahren 2016, 2017, 2019 und 2020 zur Rückzahlung fällig sind, die Gesellschaft aber zu den jeweiligen Zeitpunkten der Fälligkeit nicht über ausreichende liquide Mittel verfügt. Am 25. Juli 2016 ist die Anleihe 2011/2016 mit einem Volumen in Höhe von TEUR 12.960 fällig. EYEMAXX plant eine umfangreiche Refinanzierung von Verbindlichkeiten aus der EYEMAXX-Anleihe 2011/2016 und nach Möglichkeit auch der Unternehmensanleihe 2012/2017. Damit einhergehen soll eine merkliche Verbesserung der Finanzierungsbedingungen, aus denen eine Reduzierung der Zinsbelastung für diese Verbindlichkeiten resultieren soll. Derzeit bereitet die Gesellschaft die Emission einer neuen besicherten Anleihe im Volumen von bis zu EUR 30 Mio. und einer Laufzeit von 5 Jahren bis 2021 vor, insbesondere um die fällige Anleihe 2011/2016 abzulösen. Sofern das Börsenumfeld, z.B. wegen

negativer Marktnachrichten, eine Platzierung der Anleihe nicht im erforderlichen Umfang zulässt, verfügt EYEMAXX über verschiedene Alternativen, die sich zum Teil auch ergänzen können. Die Einbindung von Banken und anderen Kapitalgebern sind mögliche Alternativen. Falls eine Platzierung der Anleihe nicht zumindest im Umfang der fälligen Anleihe 2011/2016 oder eine alternative Finanzierung zur Ablösung der Anleihe 2011/2016 zustanden kommen sollte, würde dies zu einer entsprechenden Liquiditätslücke führen.

### **Überschaubares Ausfall-/Kreditrisiko**

Ausfallrisiken ergeben sich aus der Möglichkeit, dass die Gegenpartei einer Transaktion ihren Verpflichtungen nicht nachkommt und dadurch ein finanzieller Schaden für den Konzern entsteht. Die auf der Aktivseite ausgewiesenen Beträge für finanzielle Vermögenswerte stellen das maximale Ausfallrisiko dar. Erkennbaren Ausfallrisiken wird durch die Bildung von Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Die wesentlichen Forderungen von EYEMAXX beziehen sich auf Forderungen aus Darlehen im Zusammenhang mit der Besicherung der im Berichtszeitraum begebenen Anleihen. Die Forderungen gegen überwiegend BIRKART GmbH & Co Grundstücksverwaltung KG und Gemeinschaftsunternehmen, die ihrerseits ihre Grundstücke zur Eintragung ersterangiger Grundschulden zur Besicherung der EYEMAXX-Anleihen zur Verfügung gestellt haben, sind im Zuge der Abdeckung vorher bestehender Bankbelastungen zur Erlangung eben dieser Besicherung der EYEMAXX-Anleihe entstanden. Die sonstigen Forderungen von EYEMAXX sind überwiegend werthaltig besichert.

Das Ausfallrisiko der Forderungen gegenüber den Tochtergesellschaften der EYEMAXX Real Estate AG, die überwiegend für Immobilienprojekte verwendet werden, hängt von der zukünftigen Geschäftsentwicklung dieser ab. Durch die hohen Anforderungen an die Immobilienprojekte hinsichtlich Qualität und Vermietung sowie die langjährige Erfahrung und die sehr gute Marktstellung der EYEMAXX-Tochtergesellschaften in Zentraleuropa sind die Ausfallrisiken sehr stark begrenzt. Die bewährte Konzeption und Bautechnik, die hohe Standardisierung und dadurch kurze Realisierungszeiträume sowie internationale renommierte Mieter mit hoher Bonität sind die Grundpfeiler des Erfolgs und werden auch künftig zu einer positiven Geschäftsentwicklung beitragen weshalb der Vorstand das Ausfallrisiko als niedrig einschätzt.

### **Zinsänderungsrisiko**

EYEMAXX ist als international agierendes Unternehmen den Zinsänderungsrisiken der verschiedenen Immobilien-teilmärkte ausgesetzt. Das Zinsänderungsrisiko kann das Ergebnis des Konzerns in Form höherer Zinsaufwendungen für bestehende variable Finanzierungen und als Reflexwirkung auf die Immobilienbewertung treffen bzw. die Fair Values der Finanzinstrumente beeinflussen. Eine Änderung des Zinssatzes hat im Falle von variabel verzinsten Finanzierungen eine unmittelbare Auswirkung auf das Finanzergebnis des Unternehmens. Der Großteil der Finanzierungen ist auf Basis Euro abgeschlossen, entsprechende Zinsschwankungen unterliegen aus diesem Grund dem Zinsniveau der Eurozone.

Marktzinssatzänderungen von originären Finanzinstrumenten mit fester Verzinsung wirken sich nur dann auf das Ergebnis aus, wenn diese zum beizulegenden Zeitwert bewertet sind. Im Sinne von IFRS 7 unterliegen alle zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzinstrumente mit fester Verzinsung keinen Zinsänderungsrisiken. Marktzinssatzänderungen wirken sich auf das Zinsergebnis von originären, variabel verzinslichen Finanzinstrumenten aus und gehen demzufolge in die Berechnung der ergebnisbezogenen Sensitivitäten mit ein: Wenn der Marktzinssatz der variabel verzinsten Finanzverbindlichkeiten zum 31. Oktober 2015 um 100 Basispunkte höher gewesen wäre, wäre das Ergebnis um etwa TEUR 24 (Vorjahr: TEUR 10) geringer gewesen.

Die Zinssätze für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern betragen:

### Zinssätze

	Buchwert in TEUR		Zinssätze in %	
	31.10.2015	31.10.2014	31.10.2015	31.10.2014
Verbindlichkeiten gegenüber Anleihegläubigern	53.868	47.122	7,50 - 8,00	7,50 - 8,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.306	636	2,79 - 5,55	3,25 - 3,30
Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	444	1.612	4,31 - 6,10	1,28 - 5,56
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern	2.849	4.775	10,00 - 12,75	5,05 - 12,75
Gesamt	62.467	54.145		

Aus der nachfolgenden Tabelle sind die vertraglich vereinbarten (undiskontierten) Zins- und Tilgungszahlungen der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ersichtlich:

### Zins- und Tilgungszahlungen aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

in TEUR	Zinsen	Tilgung	Summe
2015/2016	224	452	676
2016/2017	204	452	656
2017/2018	184	452	636
2018/2019	164	452	616
2019/2020	144	452	596
ab 1.11.2020	502	3.046	3.548
Gesamt	1.422	5.306	6.728

Eine Änderung des Marktzinssatzes kann auch die Immobilienbewertung beeinflussen.

In den Projektgesellschaften gibt es Bankfinanzierungen (senior loans) sowie teilweise nachrangige Darlehen gegenüber Dritten, die für die Abwicklung der Projekte nötig sind. Dabei handelt es sich großteils um sogenannte Non-Recourse-Projektfinanzierungen auf Ebene der Projektgesellschaften. Detaillierte Angaben zu den Bankverbindlichkeiten von EYEMAXX befinden sich im Konzernanhang.

### Liquiditätsrisiko

Die Liquiditätsrisiken bestehen für EYEMAXX darin, dass das Kapital welches in Projekten - die in „Paketen“ für den Verkauf an internationale Investoren zusammengestellt werden - länger als geplant gebunden bleiben könnte. Durch eventuelle spätere Verkäufe dieser Projekte und der damit einhergehenden verspäteten Generierung von liquiden Mitteln könnte die Liquidität stark beeinflusst werden. Allerdings besteht regelmäßig größere Nachfrage von Investoren an fertigen und vermieteten Gewerbeimmobilien als Angebote am Markt bestehen. EYEMAXX beginnt daher mit der Errichtung von Projekten erst nach Erreichen einer angemessenen Vorvermietung, wobei für den Bau von Generalunternehmen regelmäßig Fertigstellungsgarantien, Fixpreispauschalen und Gewährleistungsgarantien abverlangt werden. Damit ist im Interesse der Mieter weitestgehend gewährleistet, dass vereinbarte Eröffnungstermine eingehalten werden können. Für alle EYEMAXX-Projekte werden langfristige Bankfinanzierungen jeweils bereits vor Projektbeginn gesichert, womit eine Durchfinanzierung der Projekte auch nach der Fertigstellung gegeben ist.

### **Investitionsrisiko**

Bei der Bewertung von Liegenschaften ist eine Vielzahl von Faktoren zu berücksichtigen. Risiken ergeben sich für EYEMAXX daraus, dass selbst bei Beachtung aller relevanten Auswahlkriterien sowie Marktstrategien und -analysen zukünftige Entwicklungsprojekte wegen nicht vorhersehbarer Marktentwicklungen zu Verlusten führen können. Es ist auch nicht auszuschließen, dass bei einer Ankaufsentscheidung einzelne Bewertungsmerkmale falsch eingeschätzt werden.

### **Kostenrisiko**

Die Immobilienentwicklungsprojekte bzw. deren Projektgesellschaften unterliegen sorgfältigen Kostenkalkulationen. Trotzdem ist es möglich, dass es bei Entwicklungsprojekten zu Kostenüberschreitungen (z. B. Baukosten), Vertragsstrafen (z. B. Mieterverlust bei Bauzeitüberschreitung) oder sogar zum gänzlichen Ausfall des Generalunternehmers kommt.

Daraus entstehende Mehrkosten müssen in weiterer Folge vom EYEMAXX getragen werden. Darüber hinaus ist es denkbar, dass EYEMAXX im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit auf Verlangen von projektfinanzierenden Banken Kostenüberschreitungsgarantien abgeben muss. Diese Garantien können EYEMAXX zur Zahlung von Kostenüberschreitungen z. B. an den Generalunternehmer verpflichten, wenn dieser berechnete Forderungen aus Tätigkeiten hat, die über den budgetierten Planwerten liegen. Eine Inanspruchnahme solcher Garantieerklärungen von einzelnen Gesellschaften von EYEMAXX kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken.

### **Leerstandsrisiko**

Im Rahmen der Entwicklung von Immobilien sowie bei der Verwaltung von Immobilien kann es vorkommen, dass vermietbare Flächen mangels Mieterinteresse nicht oder nur teilweise vermietet werden bzw. Mieter ihre vertraglichen Verpflichtungen nicht erfüllen und dadurch reduzierte Einnahmen und Verkaufserlöse anfallen.

## **4.1.3 Gesetzliche Risiken**

### **Steuerliche Risiken**

Die Änderungen der steuerlichen Rahmenbedingungen in Mittel- und Osteuropa könnten sich negativ auf die Geschäftsentwicklung auswirken. Sowohl bei den Abschreibungszeiten für Immobilien sowie im Hinblick auf die Grundlagen der Besteuerung von Immobilien sind bedeutsame Änderungen nicht auszuschließen. Solche Veränderungen der steuerlichen Rahmenbedingungen können sich negativ auf die Nachfrage nach Immobilien oder das Marktumfeld für Investitionen auswirken.

### **Risikomanagement bezogen auf die Verwendung von Finanzinstrumenten**

EYEMAXX ist als international agierendes Unternehmen verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben können. Zu den im Konzern bestehenden Finanzinstrumenten zählen insbesondere Forderungen und Guthaben bei Kreditinstituten. Ziel des Finanz- und Risikomanagements ist die Sicherung des Unternehmenserfolgs gegen finanzielle Risiken jeglicher Art. Der Vorstand verfolgt eine konservative Risikopolitik. Zur Absicherung gegen das Liquiditätsrisiko wird für jedes Projekt und für den gesamten Konzern ein Liquiditätsplan erstellt, der einen Überblick über die Geldaus- und -einträge vermittelt. Soweit bei finanziellen Vermögenswerten Ausfall- und Bonitätsrisiken erkennbar sind, werden entsprechende Wertberichtigungen vorgenommen. Vor Eingehung einer neuen Geschäftsbeziehung wird stets die Bonität der Kunden abgefragt.

#### 4.1.4 Zusammenfassende Darstellung der Risikolage

Die EYEMAXX Real Estate AG hat auf der Grundlage des beschriebenen Überwachungssystems geeignete Maßnahmen getroffen, um bestandsgefährdende Entwicklungen frühzeitig zu identifizieren und ihnen entgegenzuwirken. Dem Vorstand sind keine Risiken bekannt, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden können.

## 4.2 Prognosebericht

### 4.2.1 Entwicklung der Gesamtwirtschaft und der Immobilienmärkte

IWF-Chefin Christine Lagarde rechnet mit einem enttäuschenden Wachstum der Weltwirtschaft im kommenden Jahr 2016. Hintergrund seien politische Unsicherheit und eine stärkere wirtschaftliche Schwankungsanfälligkeit rund um den Globus, schrieb im Dezember 2015 die Französin in einem Gastbeitrag im Handelsblatt. Ursache dafür seien unter anderem der Konjunkturabschwung in China und die Aussicht auf steigende Zinsen in den USA.

Die US-Zinswende könne insbesondere Schwellen- und Entwicklungsländer vor Probleme stellen, die Konjunkturprogramme im Kampf gegen die Finanzkrise in einem erheblichen Anteil mit Dollar-Krediten finanziert hätten, erklärte die Chefin des Internationalen Währungsfonds. Hier drohen bei einem weiteren Anstieg des Dollars Zahlungsausfälle von Unternehmen, die Banken und Staaten infizieren könnten. Auch die Flüchtlingskrise sowie die Spannungen in Nahost und in Nordafrika, die mit den Pariser Anschlägen bis nach Europa ausstrahlten, trügen zu den Unsicherheiten bei. Zudem stelle der Preisverfall bei Öl und anderen Rohstoffen die Förderländer vor Probleme. Und der Finanzsektor weise auch sieben Jahre nach der Lehman-Pleite nach wie vor Schwächen auf.

In den EYEMAXX Zielmärkten sind die Aussichten grundsätzlich positiv. Insbesondere das verfügbare Einkommen in Privathaushalten wird durch den niedrigen Ölpreis vergrößert und voraussichtlich den privaten Konsum ankurbeln. Für Deutschland prognostiziert die Deutsche Bundesbank für 2016 einen BIP-Anstieg um 1,8 %, die Bundesregierung veröffentliche im Januar 2016 in ihrem Jahreswirtschaftsbericht eine Prognose von 1,6 %.

In Österreich ist nach Angaben des WIFO (Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung) auch 2016 mit 1,7 % weiteres Wachstum zu erwarten. Die serbische Wirtschaft wird nach Berechnungen der Wirtschaftskammer Österreich um 1,4 % zulegen. Für Polen rechnet die Wirtschaftskammer Österreich mit einem Wachstum in Höhe von 3,5 %. Auch in der Slowakei ist mit einer Steigerung des BIP von 1,9 % eine positive Wirtschaftsentwicklung zu erwarten. Für die Tschechische Republik prognostiziert das dortige Finanzministerium einen Zuwachs von 2,5 %. (Quellen: [www.wko.at](http://www.wko.at), [www.auswaertiges-amt.de](http://www.auswaertiges-amt.de))

### 4.2.2 Prognose für das Geschäftsjahr 2015/2016

Unter Berücksichtigung der vorher genannten Risiken und Chancen erwartet EYEMAXX für das laufende Geschäftsjahr 2015/2016 eine Fortsetzung der positiven Geschäftsentwicklung. Für das Ergebnis nach Steuern im Konzern wird eine deutliche Steigerung gegenüber dem Geschäftsjahr 2014/2015 (TEUR 4.034) erwartet. Darüber hinaus wird angestrebt, dass der Nettoverschuldungsgrad (Gearing) unter drei bleibt. Zum 31. Oktober 2015 lag der Nettoverschuldungsgrad bei 2,05. Die im Vorjahres-Konzernlagebericht prognostizierten Werte für Ergebnis nach Steuern (leichte Steigerung von TEUR 2.330) und Nettoverschuldungsgrad (2,27) konnten mit dem aktuellen

Ergebnis nach Steuern (TEUR 4.034) und Nettoverschuldungsgrad (2,05) erreicht bzw. übertroffen werden. Außerdem plant EYEMAXX die umfangreiche Refinanzierung von Verbindlichkeiten aus der EYEMAXX-Anleihe 2011/2016 und nach Möglichkeit auch der Unternehmensanleihe 2012/2017. Damit einhergehen soll eine merkliche Verbesserung der Finanzierungsbedingungen, aus denen eine Reduzierung der Zinsbelastung für diese Verbindlichkeiten resultieren soll. Zur konkreten Gestaltung der Refinanzierung verfügt EYEMAXX über verschiedene Alternativen, die sich zum Teil auch ergänzen können.

Im Jahr 2015/2016 will EYEMAXX die Umsetzung ihrer Projektpipeline in den Bereichen Wohnen, Pflege und Gewerbe weiter fortsetzen. Diese belief sich zum Geschäftsjahresende 2014/2015 auf rund 200 Mio. Euro und wird laufend ergänzt.

In Österreich steht im Jahr 2016 beispielsweise der Projektstart für gleich mehrere Wohnbauprojekte an. Am Standort Wien soll mit dem Projekt „Rustefeld Apartments“ begonnen werden. Das bisher größte Wohnbauprojekt des Unternehmens in Deutschland beginnt EYEMAXX im „Lindenauer Hafen“ in Leipzig. Das Projektvolumen dort beläuft sich auf rd. 25 Mio. Euro.

Auch im Bereich der Pflegeimmobilien sind 2015/2016 Projektumsetzungen und -finalisierungen geplant, so beispielsweise im niedersächsischen Klein-Lengden. In Waldalgesheim wurde ein Pflegeheim bereits vor Baubeginn an einen Investor veräußert und soll nun bis zum 3. Quartal 2016 fertiggestellt werden. Das medizinische Zentrum Thomasium, ein Mixed Use-Objekt in Leipzig, soll ebenfalls in dieser Periode fertiggestellt werden. Im östlichen Zentraleuropa ist die Fertigstellung verschiedener Einzelhandelsimmobilien vorgesehen.

Parallel zu den Entwicklungsprojekten strebt EYEMAXX den sukzessiven Ausbau des Bestandsportfolios an. Hierbei liegt der klare Fokus auf Gewerbeimmobilien. Durch den Bestandsausbau will das Unternehmen im noch stärkeren Maße als bisher stetige Cashflows generieren und damit das Projektgeschäft ergänzen. Bereits zum Auftakt des Geschäftsjahres 2015/2016 hat EYEMAXX Real Estate weitere Logistikobjekte in den Bestand genommen und die laufenden Bestandsmieteinnahmen in den Kernmärkten damit nahezu verdoppelt.

Basierend auf der gut gefüllten Projektpipeline, der erfolgreich umgesetzten Ausweitung des Geschäftsmodells und der langjährigen Expertise in der Immobilienbranche sowie des unvermindert guten Dealzugangs ist die EYEMAXX Real Estate AG optimistisch, dass sich die positive Unternehmensentwicklung auch weiterhin fortsetzen wird.

## **5 Internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem bezogen auf den Konzernrechnungslegungsprozess**

Die Risikoüberwachung ist für EYEMAXX ein wesentlicher Bestandteil des Geschäftsprozesses mit dem Ziel, Risiken frühzeitig zu erkennen und bestehende Risiken gezielt zu steuern.

Das Risiko der Rechnungslegung und Finanzberichterstattung liegt darin, dass die Jahres- und Konzernabschlüsse Falschdarstellungen enthalten könnten. Um Fehlerquellen zu identifizieren und daraus resultierende Risiken zu begrenzen, hat EYEMAXX ein angemessenes internes Kontrollsystem (IKS) für den Prozess der Rechnungslegung eingerichtet. Es gewährt eine ausreichende Sicherheit für die Verlässlichkeit der Finanzberichterstattung sowie die Erstellung regelungskonformer Jahres- und Konzernabschlüsse und unterjähriger Zwischenabschlüsse.

Gleichwohl kann das IKS keine absolute Sicherheit hinsichtlich der Vermeidung von Fehlern oder Falschaussagen in Rechnungslegung und Abschlüssen liefern.

Ziel des Risikomanagementsystems im Hinblick auf die Rechnungslegungsprozesse ist die Identifizierung und Evaluierung von Risiken, die dem Ziel der Regelungskonformität des Konzernabschlusses entgegenstehen können. Erkannte Risiken sind hinsichtlich ihres Einflusses auf den Konzernabschluss zu bewerten, gegebenenfalls auch durch Hinzuziehen von externen Spezialisten.

Das interne Kontrollsystem umfasst alle Maßnahmen und Prozesse zur Gewährleistung der einheitlichen, zutreffenden und zeitnahen Erfassung aller Geschäftsvorfälle in Buchhaltung und Abschlüssen. Es untersucht Gesetzes- und Standardänderungen sowie sonstige Verlautbarungen auf deren Auswirkung auf Rechnungslegung und Abschlüsse. Die Einhaltung von gesetzlichen Vorschriften und Standards soll mithilfe der durchgängigen Umsetzung des Vieraugenprinzips in den rechnungslegungsrelevanten Prozessen gewährleistet werden. Wesentliche Basis des IKS bilden Funktionstrennungen und Freigaberegungen, die durch fortlaufende, standardisierte und automatisierte Kontroll- und Abstimmprozesse unterstützt werden. Darüber hinaus erfüllen qualifizierte Mitarbeiter mit entsprechenden Kompetenzen sowie spezialisierte Konzernabteilungen (z. B. Controlling- oder Rechtsabteilung) prozessintegrierte Überwachungs- und Kontrollfunktionen.

Ausgangspunkt des IKS ist das einmal jährlich erstellte Budget, das auf den Zielvorgaben des Vorstands und den Erwartungen an die operative Geschäftsentwicklung beruht. Die Planung gibt für das bevorstehende Geschäftsjahr Budgetwerte und für das Folgejahr Planzahlen für jede Gesellschaft vor. Abweichungen zu den Planzahlen werden laufend ermittelt und analysiert, um entsprechende Maßnahmen zur Erreichung der Planwerte einleiten zu können.

Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle für das Unternehmen wesentlichen Aspekte der Geschäftsentwicklung, bedeutende Geschäftsvorfälle sowie die aktuelle Ertragsituation einschließlich der Risikolage und des Risikomanagements. Im Zuge der - in der Regel quartalsweise stattfindenden - Aufsichtsratssitzungen berichtet der Vorstand ausführlich über den Stand der Projekte und diskutiert mit dem Aufsichtsrat potentielle Risiken der Geschäftsentwicklung. Darüber hinaus informiert der Vorstand den Aufsichtsrat im Rahmen der Sitzungen laufend über Liquiditätsrisiken innerhalb des Konzerns. Ein regelmäßiger Meinungsaustausch zwischen dem Vorstand und dem Aufsichtsrat zum Thema Liquiditätsmanagement und Liquiditätsrisiken ist insbesondere deshalb erforderlich, da EYEMAXX im Bereich der Gewerbeimmobilien Projekte nach Fertigstellung und Vermietung in der Regel zu „Paketen“ für den Verkauf an internationale Investoren zusammenstellt. Durch eventuelle spätere Verkäufe dieser Projekte und der damit einhergehenden verspäteten Generierung von liquiden Mitteln könnte die Liquidität stark beeinflusst werden. Allerdings besteht meistens größere Nachfrage von Investoren an fertigen und vermieteten Gewerbeimmobilien als auf dem Markt angeboten wird. Zur Absicherung gegen eventuelle verspätete Verkäufe können fallweise Zwischenfinanzierungen von Banken oder Privatpersonen zur Sicherung eines allfälligen Liquiditätsbedarfs in Anspruch genommen werden. Im Rahmen des Liquiditätsmanagements werden Liquiditätsvorschaurechnungen erstellt, die es ermöglichen, Dispositionen über geplante freiwerdende Liquidität aus dem Verkauf von fertiggestellten Projekten zu treffen und den erforderlichen Finanzmittelbedarf für Akquisitionen und Projektneuentwicklungen bereitzustellen. Neben einer rollierenden Liquiditätsplanung auf Monatsbasis verfügt EYEMAXX über einen auf mehrere Jahre ausgelegten Business Plan, der die langfristige Entwicklung der Erträge und der Liquidität darstellt. Durch die laufende Aktualisierung der - auf unterschiedlichen Szenarien basierenden - Pläne ist es EYEMAXX möglich, auf potentielle Liquiditätsrisiken zeitgerecht zu reagieren.

Die Abschlusserstellung ist ein wesentlicher Bestandteil des internen Kontrollsystems, dessen Überwachungs- und Kontrollfunktion auf Ebene der Konzernholding erfolgt. Dabei stellen interne Regelungen und Leitlinien die Konformität des Jahresabschlusses und Konzernabschlusses sicher.

Nach dezentraler Erfassung der konzernrelevanten Berichte erfolgt die Aggregation und Konsolidierung der einzelnen Jahresabschlüsse sowie die Aufbereitung der Informationen für die Berichterstattung im Anhang und Lagebericht im Rechnungswesen der Holdinggesellschaft mit Hilfe der Konsolidierungssoftware Cognos. Des Weiteren erfolgen hier manuelle Prozesskontrollen wie das „Vier-Augen-Prinzip“ seitens der für die Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung beauftragten Mitarbeiter sowie des Vorstands.

Die für die Abschlusserstellung relevanten Prozesse werden überwacht und kontrolliert. Dem Konzernabschlusserrstellungsprozess liegt ein strikter Terminplan zugrunde. Die für die Rechnungslegung relevanten Kontrollen richten sich insbesondere auf Risiken wesentlicher Fehlaussagen in der Finanzberichterstattung. Die Beurteilung der Wesentlichkeit von Fehlaussagen ist abhängig von der Eintrittswahrscheinlichkeit sowie der finanziellen Auswirkung auf EBIT oder Bilanzsumme.

## 6 Übernahmerelevante Angaben

Der Vorstand der EYEMAXX Real Estate AG erläutert im Lagebericht wie folgt:

### 6.1 Gezeichnetes Kapital, Stimmrechtsbeschränkungen und Aktien mit Sonderrechten

Das Grundkapital der EYEMAXX Real Estate AG beträgt am 31. Oktober 2015 EUR 3.509.772,00 eingeteilt in 3.509.772 nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien. Jede Aktie gewährt eine Stimme. Alle Aktien verleihen dieselben Rechte; es existieren keine verschiedenen Aktiengattungen. Zum 31. Oktober 2015 hielt die Gesellschaft einen Bestand von 18.323 Stück an eigenen Aktien. Weitere Beschränkungen, die die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, liegen nicht vor oder sind, wenn sie sich aus Vereinbarungen zwischen Aktionären ergeben können, dem Vorstand nicht bekannt. Darüber hinaus gewähren die Aktien keine Sonderrechte die Kontrollbefugnisse verleihen.

### 6.2 Kapitalbeteiligungen und Stimmrechtskontrolle

Die direkte Beteiligung von Herrn Dr. Müller am Grundkapital der Gesellschaft betrug zum Bilanzstichtag 59,74 %. Angaben zur Stimmrechtskontrolle sind somit nicht erforderlich.

### 6.3 Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands

Der Vorstand der EYEMAXX Real Estate AG besteht seit dem 31. Mai 2011 aus einem Mitglied. Der Aufsichtsrat bestimmt gemäß § 6 der Satzung die Zahl der Vorstandsmitglieder. Der Vorstand wird vom Aufsichtsrat auf die Dauer von höchstens 5 Jahren bestellt. Die Bestellung und Abberufung des Vorstands richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen der §§ 84 und 85 Aktiengesetz.

## 6.4 Befugnisse des Vorstands

### Befugnisse des Vorstandes zur Ausgabe von Aktien

Seit dem 30. Juli 2014 besteht die folgende Befugnis:

Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 26. Juni 2019 einmalig oder mehrmals Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder Genussrechte (mit oder ohne Wandlungs- oder Optionsrecht) mit oder ohne Laufzeitbegrenzung gegen Bar- oder Sachleistung im Gesamtnennbetrag von bis zu Euro 25.000.000,00 auszugeben. Die Wandel- und Optionsschuldverschreibungen und Genussrechte (nachfolgend zusammen auch 'Finanzinstrumente') können auf den Inhaber oder auf den Namen lauten.

- a) Den Inhabern beziehungsweise Gläubigern der Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen sind, den Inhabern beziehungsweise Gläubigern (nachfolgend zusammen 'Inhaber') der Genussrechte können nach näherer Maßgabe der Bedingungen der Finanzinstrumente Wandlungs- oder Optionsrechte gewährt werden, die zum Bezug von Aktien der Gesellschaft in einer Gesamtzahl von bis zu 1.595.000 Stück und mit einem Anteil am Grundkapital von insgesamt höchstens Euro 1.595.000 berechtigen. Die jeweilige Laufzeit der Wandlungs- oder Optionsrechte darf die Laufzeit der jeweiligen Finanzinstrumente nicht übersteigen. Die Verzinsung der Finanzinstrumente kann variabel ausgestaltet werden; sie kann auch vollständig oder teilweise von Gewinnkennzahlen der Gesellschaft oder des Konzerns (unter Einschluss des Bilanzgewinns oder der durch Gewinnverwendungsbeschlüsse festgesetzten Dividende für Aktien der Gesellschaft) abhängig sein. Ferner können die Bedingungen der Finanzinstrumente eine Nachzahlung für in Vorjahren ausgefallene Leistungen vorsehen.
- b) Im Falle der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen erhalten die Inhaber einer einzelnen Schuldverschreibung (nachfolgend auch 'Teilschuldverschreibung' genannt) das Recht, nach Maßgabe der Wandelanleihebedingungen ihre Teilschuldverschreibung(en) in Aktien der Gesellschaft umzutauschen. Das Umtauschverhältnis ergibt sich aus der Division des Nennbetrags oder des unter dem Nennbetrag liegenden Ausgabebetrags einer Teilschuldverschreibung durch den festgesetzten Wandlungspreis für eine Aktie der Gesellschaft und kann auf eine volle Zahl auf- oder abgerundet werden; ferner kann eine in bar zu leistende Zuzahlung und die Zusammenlegung oder ein Ausgleich für nicht wandlungsfähige Spitzen festgesetzt werden. Der anteilige Betrag des Grundkapitals der bei der Wandlung auszugebenden Aktien darf den Nennbetrag beziehungsweise den unter dem Nennbetrag liegenden Ausgabebetrag der Teilschuldverschreibung nicht übersteigen.
- c) Im Falle der Ausgabe von Optionsschuldverschreibungen werden jeder Teilschuldverschreibung ein oder mehrere Optionsscheine beigelegt, die den Inhabern der Teilschuldverschreibung(en) das Recht einräumen, nach Maßgabe der Optionsbedingungen Aktien der Gesellschaft gegen Leistung einer Bar- oder Sacheinlage zu beziehen. Die Optionsbedingungen können vorsehen, dass der Optionspreis ganz oder teilweise auch durch Übertragung von Teilschuldverschreibungen erfüllt werden kann. Das Bezugsverhältnis ergibt sich aus der Division des Nennbetrags einer Teilschuldverschreibung durch den festgesetzten Optionspreis für eine Aktie der Gesellschaft. Aus dem Bezugsverhältnis resultierende rechnerische Bruchteile von Aktien werden in Geld ausgeglichen. Der anteilige Betrag des Grundkapitals der bei Optionsausübung zu beziehenden Aktien darf den Nennbetrag beziehungsweise den unter dem Nennbetrag liegenden Ausgabebetrag der Teilschuldverschreibung nicht übersteigen.

Für den Fall der Ausgabe von Genussrechten mit Wandlungsrechten gilt Ziffer a lit. b), für den Fall der Ausgabe von Genussrechten mit Optionsrechten gilt Ziffer a lit. c) entsprechend.

- d) Die Bedingungen der Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen beziehungsweise der Genussrechte mit Wandlungs- oder Optionsrechten können auch die Verpflichtung begründen, die Wandlungs- oder Optionsrechte zum Ende der Laufzeit oder zu einem anderen Zeitpunkt (jeweils auch 'Endfälligkeit' genannt) auszuüben. Die vorgenannten Bedingungen können ferner das Recht der Gesellschaft begründen, den Gläubigern der Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen beziehungsweise der Genussrechte mit Wandlungs- oder Optionsrechten bei Endfälligkeit ganz oder teilweise an Stelle der Zahlung des fälligen Geldbetrags Aktien der Gesellschaft zu gewähren. Der anteilige Betrag des Grundkapitals der bei Endfälligkeit auszubehenden Aktien darf auch in diesen Fällen den Nennbetrag oder einen geringeren Ausgabebetrag der Finanzinstrumente nicht übersteigen. Die Gesellschaft ist berechtigt, im Fall der Wandlung (auch bei Wandlung im Fall einer entsprechenden Wandlungspflicht) oder Optionsausübung (auch bei Optionsausübung im Fall einer entsprechenden Optionspflicht) nach ihrer Wahl entweder neue Aktien aus bedingtem Kapital oder bereits bestehende Aktien zu gewähren. Die Bedingungen der Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen beziehungsweise der Genussrechte mit Wandlungs- oder Optionsrechten können auch das Recht der Gesellschaft vorsehen, im Fall der Wandlung oder Optionsausübung beziehungsweise bei Erfüllung der Wandlungs- oder Optionspflichten nicht Aktien der Gesellschaft zu gewähren, sondern den Gegenwert in Geld zu zahlen.
- e) Der jeweils festzusetzende Wandlungs- oder Optionspreis muss
- ea) mindestens 60 % des durchschnittlichen Schlusskurses der Aktien der Gesellschaft im XETRA-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse oder in einem entsprechenden Nachfolgesystem an den letzten zehn Börsentagen vor dem Tag der Beschlussfassung durch den Vorstand über die Ausgabe der Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen oder Genussrechte mit Wandlungs- oder Optionsrecht betragen,
- oder
- eb) für den Fall der Einräumung eines Bezugsrechts mindestens 60 % des durchschnittlichen Schlusskurses der Aktien der Gesellschaft im XETRA-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse oder in einem entsprechenden Nachfolgesystem in dem Zeitraum vom Beginn der Bezugsfrist bis einschließlich des Tages vor der Bekanntmachung der endgültigen Festlegung der Konditionen gemäß § 186 Abs. 2 AktG betragen.

Abweichend hiervon kann der Wandlungs- beziehungsweise Optionspreis in den Fällen einer Wandlungs- oder Optionspflicht (Ziffer d) dem durchschnittlichen Schlusskurs der Aktie der Gesellschaft im XETRA-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse oder in einem entsprechenden Nachfolgesystem während der zehn Börsentage vor oder nach dem Tag der Endfälligkeit der Finanzinstrumente entsprechen, auch wenn dieser Durchschnittskurs unterhalb des oben genannten Mindestwandlungs- oder Optionspreises (60 %) liegt. § 9 Abs. 1 AktG bleibt unberührt.

Bei mit Options- oder Wandlungsrechten oder -pflichten verbundenen Finanzinstrumenten kann der Options- oder Wandlungspreis unbeschadet des § 9 Abs. 1 AktG im Falle der wirtschaftlichen Verwässerung des Wertes der Options- oder Wandlungsrechte oder -pflichten nach näherer Bestimmung der Bedingungen der Finanzinstrumente wertwährend angepasst werden, soweit die Anpassung nicht schon

durch Gesetz geregelt ist oder Bezugsrechte als Kompensation eingeräumt werden oder ein entsprechender Betrag in Geld geleistet wird.

- f) Die Finanzinstrumente sind den Aktionären der Gesellschaft grundsätzlich zum Bezug anzubieten. Das gesetzliche Bezugsrecht kann auch in der Weise eingeräumt werden, dass die Finanzinstrumente von einem Kreditinstitut oder einem Konsortium von Kreditinstituten mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären der Gesellschaft zum Bezug anzubieten. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auf die Finanzinstrumente auszuschießen,
- fa) für Spitzenbeträge;
  - fb) soweit der Bezugsrechtsausschluss erforderlich ist, um den Inhabern von zu einem früheren Zeitpunkt ausgegebenen Finanzinstrumenten (mit Wandlungsrechten oder -pflichten oder Optionsrechten oder -pflichten) in dem Umfang ein Bezugsrecht zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung des Wandlungs- oder Optionsrechts (beziehungsweise nach Erfüllung einer entsprechenden Wandlungs- oder Optionspflicht) als Aktionär zustehen würde;
  - fc) wenn die Finanzinstrumente so ausgestaltet werden, dass ihr Ausgabebetrag ihren nach anerkannten, insbesondere finanzmathematischen Methoden ermittelten theoretischen Marktwert nicht wesentlich unterschreitet. Der Umfang dieser Ermächtigung zum Bezugsrechtsausschluss ist jedoch auf die Ausgabe von Finanzinstrumenten beschränkt, die Wandlungsrechte oder Wandlungspflichten beziehungsweise Optionsrechte oder Optionspflichten auf Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von nicht mehr als 10 % des Grundkapitals der Gesellschaft im Zeitpunkt des Wirksamwerdens oder - falls dieser Wert geringer ist - im Zeitpunkt der Ausübung der vorliegenden Ermächtigung gewähren. Dieser Höchstbetrag vermindert sich um den anteiligen Betrag des Grundkapitals, der auf diejenigen Aktien entfällt, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung auf der Grundlage anderer Ermächtigungen zur Veräußerung oder zur Ausgabe von Aktien der Gesellschaft oder von Finanzinstrumenten mit dem Recht zum Bezug solcher Aktien unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre gemäß oder entsprechend § 186 Absatz 3 Satz 4 AktG veräußert oder ausgegeben worden sind.
  - fd) soweit die Finanzinstrumente gegen Sachleistung ausgegeben werden;
  - fe) im Fall der Ausgabe von Genussrechten ohne Wandlungs- oder Optionsrechte oder -pflichten, soweit diese obligationsähnlich ausgestaltet sind, das heißt keine Mitgliedschaftsrechte in der Gesellschaft begründen, keine Beteiligung am Liquidationserlös der Gesellschaft gewähren und die Höhe der Verzinsung nicht auf der Grundlage der Höhe des Jahresüberschusses, des Bilanzgewinns oder der Dividende der Gesellschaft berechnet wird (wobei die Kappung einer Verzinsung nach Maßgabe des Jahresüberschusses, des Bilanzgewinns, der Dividende oder einer an diese Größen angelehnten Kennzahl, d.h. die Abhängigkeit der Entstehung eines Zinsanspruchs vom Vorhandensein eines Jahresüberschusses, eines Bilanzgewinns, einer Dividende oder einer an diese Größen angelehnten Kennzahl, nicht als Berechnung der Höhe der Verzinsung auf der Grundlage der Höhe des Jahresüberschusses, des Bilanzgewinns oder der Dividende gilt). Außerdem müssen in diesem Fall die Verzinsung und der Ausgabebetrag der Genussrechte den zum Zeitpunkt der Begebung aktuellen Marktkonditionen entsprechen.

- g) Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates die weiteren Einzelheiten der Ausgabe und Ausstattung der Finanzinstrumente, insbesondere Zinssatz, Art der Verzinsung, Ausgabekurs, Laufzeit und Stückelung sowie Options- bzw. Wandlungszeitraum und eine mögliche Variabilität des Umtauschverhältnisses zu bestimmen.

Auf den Zeitpunkt des Wirksamwerdens der vorstehenden Ermächtigung werden die in dem Jahr 2013 von der Hauptversammlung erteilte Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder Genussrechten (mit oder ohne Wandlungs- oder Optionsrecht), von der bislang kein Gebrauch gemacht wurde, und das dazugehörige Bedingte Kapital 2013 aufgehoben.

Seit dem 9. Juli 2015 besteht darüber hinaus die folgende Befugnis:

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital in der Zeit bis zum 23. Juni 2020 um bis zu insgesamt EUR 1.595.351,-- einmalig oder mehrmalig durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2015). Dabei ist den Aktionären ein Bezugsrecht einzuräumen. Die neuen Aktien können auch von durch den Vorstand bestimmten Kreditinstituten mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht).

Der Vorstand wird weiterhin ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in folgenden Fällen auszuschließen:

- a) zum Ausgleich von Spitzenbeträgen;
- b) bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen, insbesondere zum Erwerb von Unternehmen, Beteiligungen an Unternehmen, Unternehmensteilen oder sonstigen Vermögensgegenständen;
- c) soweit es erforderlich ist, um den Inhabern von zu begebenden Optionen, Wandelschuldverschreibungen oder Wandelgenussrechten ein Bezugsrecht auf neue Aktien in dem Umfang einzuräumen, wie es ihnen nach Ausübung der Wandel- und/oder Optionsrechte bzw. nach Erfüllung einer Wandlungspflicht als Aktionäre zustehen würde;
- d) bei Kapitalerhöhungen gegen Bareinlagen, wenn der auf die neuen Aktien, für die das Bezugsrecht ausgeschlossen wird, insgesamt entfallende anteilige Betrag 10 % des Grundkapitals nicht übersteigt, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung, und der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits börsennotierten Aktien zum Zeitpunkt der Festlegung des Ausgabebetrags nicht wesentlich unterschreitet. Bei der Berechnung der 10 %-Grenze sind Aktien anzurechnen, die in direkter oder entsprechender Anwendung von § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG während der Laufzeit dieser Ermächtigung bis zum Zeitpunkt ihrer Ausübung ausgegeben oder veräußert wurden

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats den weiteren Inhalt der Aktienrechte und die Bedingungen der Aktienausgabe festzulegen.

Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend der jeweiligen Durchführung der Kapitalerhöhung aus dem Genehmigten Kapital 2015 oder nach Ablauf der Ermächtigungsfrist anzupassen.

### **Befugnisse des Vorstands zum Rückkauf von Aktien**

Seit dem 29. Juni 2012 bestand die folgende Befugnis:

- a) Der Vorstand wird gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG ermächtigt, bis zum 28. Juni 2017 mit Zustimmung des Aufsichtsrates einmal oder mehrmals eigene Aktien zu erwerben. Die auf Grund dieser Ermächtigung erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen Aktien der Gesellschaft, welche die Gesellschaft bereits erworben hat und noch besitzt oder die ihr gemäß §§ 71d und 71e AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 % des Grundkapitals der Gesellschaft entfallen. Die Vorgaben in § 71 Abs. 2 S. 2 und 3 AktG sind zu beachten.

Der Erwerb darf nur über die Börse oder mittels eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Erwerbsangebots erfolgen und muss dem Grundsatz der Gleichbehandlung der Aktionäre (§ 53 a AktG) genügen.

Erfolgt der Erwerb über die Börse, darf der von der Gesellschaft gezahlte Erwerbspreis (ohne Erwerbsnebenkosten) den arithmetischen Durchschnitt der Schlussauktionspreise im Xetra-Handel (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an den jeweils drei dem Erwerb bzw. der Begründung der Verpflichtung zum Erwerb vorangehenden Handelstagen an der Frankfurter Wertpapierbörse um nicht mehr als 10 % über- oder unterschreiten.

Erfolgt der Erwerb mittels eines öffentlichen Erwerbsangebots, darf der von der Gesellschaft gezahlte Angebotspreis (ohne Erwerbsnebenkosten) den arithmetischen Durchschnitt der Schlussauktionspreise im Xetra-Handel (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an den jeweils drei der Veröffentlichung des Kaufangebots vorangehenden Handelstagen an der Frankfurter Wertpapierbörse um nicht mehr als 10 % über- oder unterschreiten. Sofern die Gesamtzahl der auf ein öffentliches Erwerbsangebot angehenden Aktien dessen Volumen überschreitet, kann der Erwerb nach dem Verhältnis der angehenden Aktien (Andienungsquoten) erfolgen; darüber hinaus können eine bevorrechtigte Annahme geringer Stückzahlen (bis zu 50 Aktien je Aktionär) sowie zur Vermeidung rechnerischer Bruchteile von Aktien eine Rundung nach kaufmännischen Grundsätzen vorgesehen werden. Der Vorstand ist ermächtigt, ein etwaiges Andienungsrecht der Aktionäre insoweit auszuschließen.

- b) Die Ermächtigung kann vollständig oder in mehreren Teilbeträgen verteilt auf mehrere Erwerbszeitpunkte ausgenutzt werden, bis das maximale Erwerbsvolumen erreicht ist. Der Erwerb kann auch durch von der Gesellschaft im Sinne von § 17 AktG abhängige Konzernunternehmen oder für ihre oder deren Rechnung durch Dritte durchgeführt werden. Die Ermächtigung kann unter Beachtung der gesetzlichen Voraussetzungen zu jedem gesetzlich zulässigen Zweck, insbesondere in Verfolgung eines oder mehrerer in lit. c) genannten Zwecke, ausgeübt werden. Ein Handel in eigenen Aktien darf nicht erfolgen.
- c) Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates die nach vorstehender Ermächtigung erworbenen eigenen Aktien unter Beachtung des Gleichbehandlungsgrundsatzes entweder allen Aktionären zum Erwerb anzubieten oder über die Börse zu veräußern. Der Vorstand wird weiter ermächtigt, die nach vorstehender Ermächtigung erworbenen eigenen Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrates.

- i. in anderer Weise als über die Börse oder durch ein Angebot an alle Aktionäre zu veräußern unter der Voraussetzung, dass die Veräußerung gegen Barzahlung und zu einem Preis erfolgt, der den Börsenkurs von Aktien der Gesellschaft gleicher Ausstattung zum Zeitpunkt der Festlegung des Veräußerungspreises nicht wesentlich unterschreitet. Diese Verwendungsermächtigung ist beschränkt auf eine Anzahl an Aktien, die insgesamt 10 % des Grundkapitals nicht übersteigen darf, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieser Ermächtigung noch – falls dieser Wert geringer ist – im Zeitpunkt der Ausübung der vorliegenden Ermächtigung.

Die Höchstgrenze von 10 % des Grundkapitals vermindert sich um die Anzahl an Aktien, die nach dem Beginn des 29. Juni 2012 unter Ausschluss des Bezugsrechts gemäß oder entsprechend § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben oder veräußert werden. Die Höchstgrenze von 10 % des Grundkapitals vermindert sich ferner um die Anzahl an Aktien, die zur Bedienung von Schuldverschreibungen mit Options- oder Wandelrechten bzw. -pflichten auszugeben sind, sofern diese Schuldverschreibungen während der nach dem Beginn des 29. Juni 2012 unter Ausschluss des Bezugsrechts in sinngemäßer Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben werden;

oder

- ii. gegen Sacheinlagen im Rahmen des Zusammenschlusses mit anderen Unternehmen oder im Rahmen des Erwerbs von Unternehmen, Teilen von Unternehmen oder Beteiligungen daran anzubieten und zu übertragen;

oder

- iii. ohne weiteren Hauptversammlungsbeschluss einzuziehen. Die Einziehung führt zur Kapitalherabsetzung; der Vorstand kann abweichend hiervon bestimmen, dass das Grundkapital bei der Einziehung unverändert bleibt und sich stattdessen durch die Einziehung der Anteil der übrigen Aktien am Grundkapital gemäß § 8 Abs. 3 AktG jeweils erhöht; der Vorstand wird ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend dem Umfang der Kapitalherabsetzung anzupassen.

Die vorgenannten Ermächtigungen zur Verwendung zuvor erworbener eigener Aktien können ganz oder in Teilen, einmal oder mehrmals, einzeln oder gemeinsam ausgenutzt werden. Die eigenen Aktien dürfen jeweils für einen oder mehrere der vorgenannten Zwecke verwendet werden.

Das Bezugsrecht der Aktionäre auf die eigenen Aktien wird insoweit ausgeschlossen, als diese Aktien gemäß den vorstehenden Ermächtigungen unter lit. a) und b) verwendet werden. Soweit eigene Aktien durch ein Angebot an alle Aktionäre veräußert werden, kann der Vorstand das Bezugsrecht der Aktionäre auf die eigenen Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrates auch für Spitzenbeträge ausschließen.

- d) Von den Ermächtigungen in lit. c) i) und c) ii) darf der Vorstand nur mit Zustimmung des Aufsichtsrates Gebrauch machen. Im Übrigen kann der Aufsichtsrat bestimmen, dass Maßnahmen des Vorstands aufgrund dieses Hauptversammlungsbeschlusses nur mit seiner Zustimmung vorgenommen werden dürfen.

### Satzungsänderungen

Für Änderungen der Satzung ist grundsätzlich die Hauptversammlung zuständig (§ 179 Abs. 1 Satz 1 AktG). Lediglich die Änderung der Satzungsfassung, d.h. der sprachlichen Form der Satzung, wurde dem Aufsichtsrat gemäß § 11 Abs. 2 der Satzung von der Hauptversammlung übertragen. Der Aufsichtsrat ist gemäß § 4 Abs. 6, Abs. 7 sowie Abs. 9 und Abs. 10 der Satzung ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend dem Umfang der Kapitalerhöhung aus dem genehmigten Kapital zu ändern.

## Wesentliche Vereinbarungen für den Fall eines Übernahmeangebots

Die EYEMAXX Real Estate AG hat keine Vereinbarungen unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots abgeschlossen. Entschädigungsvereinbarungen zwischen der EYEMAXX Real Estate AG und den Mitgliedern des Vorstands sowie Arbeitnehmern für den Fall eines Übernahmeangebots bestehen derzeit nicht.

## 7 Erklärung zur Unternehmensführung

### 7.1 Beschreibung der Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat

Die Unternehmensführung der EYEMAXX Real Estate AG als börsennotierte deutsche Aktiengesellschaft wird in erster Linie durch das Aktiengesetz und daneben durch die Vorgaben des Deutschen Corporate Governance Kodex in seiner jeweils aktuellen Fassung bestimmt.

Entsprechend den gesetzlichen Vorschriften unterliegt das Unternehmen dem sog. „dualen Führungssystem“. Dieses ist durch eine strikte personelle Trennung zwischen dem Vorstand als Leitungsorgan und dem Aufsichtsrat als Überwachungsorgan gekennzeichnet. Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten dabei im Unternehmensinteresse eng zusammen.

Der Vorstand leitet EYEMAXX mit dem Ziel nachhaltiger Wertschöpfung in eigener Verantwortung. Der Vorstand entwickelt gemeinsam mit dem Management-Team die Unternehmensstrategie und sorgt in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat für deren Umsetzung.

Grundsätzlich gilt der Grundsatz der Gesamtverantwortung, d. h. der Vorstand trägt für die Geschäftsführung die Verantwortung. Gegenwärtig besteht der Vorstand der EYEMAXX Real Estate AG jedoch nur aus einem Mitglied, wobei die im Rahmen der vom Vorstand verantworteten Geschäftsführung zu treffenden Entscheidungen stets im Management-Team beraten und abgestimmt werden.

Das Management-Team besteht neben dem Vorstand aus weiteren dem Management der Gesellschaft zuzurechnenden Mitarbeitern mit den Ressorts

- ✘ Finanzen und Controlling
- ✘ Projektentwicklung, Projektmanagement, Vertrieb
- ✘ Recht und Compliance.

Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle für das Unternehmen wesentlichen Aspekte der Geschäftsentwicklung, bedeutende Geschäftsvorfälle sowie die aktuelle Ertrags-situation einschließlich der Risikolage und des Risikomanagements. Abweichungen des Geschäftsverlaufs von früher aufgestellten Planungen und Zielen werden ausführlich erläutert und begründet. Außerdem berichtet der Vorstand regelmäßig über das Thema Compliance, also die Maßnahmen zur Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen und unternehmensinterner Richtlinien, das gleichfalls im Verantwortungsbereich des Vorstands liegt.

Der Aufsichtsrat berät den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens und überwacht seine Tätigkeit. Er bestellt und entlässt die Mitglieder des Vorstands, beschließt das Vergütungssystem für den Vorstand und setzt dessen Gesamtvergütung fest. Er wird in alle Entscheidungen eingebunden, die für die EYEMAXX Real Estate AG von grundlegender Bedeutung sind. Der Aufsichtsrat der EYEMAXX Real Estate AG besteht aus drei Mitgliedern. Derzeit bestehen bei der EYEMAXX Real Estate AG auf Grund der relativ geringen Unternehmensgröße keine Ausschüsse.

## 7.2 Entsprechenserklärung des Deutschen Corporate Governance Kodex

Aufgrund der Börsennotierung im Sinne des Aktiengesetzes ist die Gesellschaft zur Abgabe einer Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex verpflichtet (§§ 3 Abs. 2, 161 AktG) und hat auf ihrer Website ([www.eyemaxx.com](http://www.eyemaxx.com)) eine Entsprechenserklärung abgegeben.

## 7.3 Zusätzliche Unternehmensführungspraktiken

EYEMAXX ist sich seiner Rolle in der Gesellschaft und ihrer Verantwortung gegenüber Kunden und Geschäftspartnern sowie Aktionären bewusst und hat eine eigene konzernweite Compliance-Organisation zur Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und des Deutschen Corporate Governance Kodex installiert.

Gemäß dem Gesetz für die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen in der Privatwirtschaft und im öffentlichen Dienst vom 24. April 2015 hatte EYEMAXX als börsennotiertes Unternehmen Zielgrößen und Fristen für deren Erreichung für die Besetzung des Aufsichtsrates, Vorstand und in den beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstands zu definieren.

Der Vorstand besteht nur aus einer Person, daher wird die Zielgröße für den Frauenanteil im Vorstand mit 0 % festgelegt. Bei dem derzeit ausschließlich mit Männern besetzten Aufsichtsrat kommt es turnusgemäß erst im Oktober 2017 zu Neubesetzungen. In den beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstands liegt der aktuelle Frauenanteil bei 27 %. Die Geschäftsführung strebt an, diesen Anteil von Frauen in den beiden Führungsebenen beizubehalten. Die genannten Zielgrößen gelten bis zum 30. Juni 2017.

## 8 Angaben zum Vergütungssystem

Seit 31. Mai 2011 ist Herr Dr. Michael Müller als alleinvertretungsbefugter Vorstand der EYEMAXX Real Estate AG berufen. Der Vorstand hat im Berichtsjahr für seine Tätigkeit eine feste Vergütung in Höhe von TEUR 218 (Vorjahr: TEUR 189) erhalten. Davon wurden von anderen Konzerngesellschaften für die gewährten Leistungen TEUR 92 (Vorjahr: TEUR 93) bezahlt. Im Vorjahr erhielt der Vorstand zusätzlich für die Erreichung der Ziele in den Vorjahren eine variable Vergütung in Höhe von TEUR 96. Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurde keine variable Vergütung gezahlt. Für frühere Mitglieder des Vorstandes wurden im laufenden Geschäftsjahr keine Bezüge ausbezahlt.

Mit Wirkung zum 12. August 2015 legte Dr. Philip Jessich sein Amt aus gesundheitlichen Gründen nieder. Am 12. August 2015 wurde Herr Andreas Karl Autenrieth zum Mitglied des Aufsichtsrates bestellt. Den Platz als Aufsichtsratsvorsitzenden übernahm Herr Franz Gulz als Nachfolger von Herrn Dr. Philip Jessich. Den Aufsichtsrat der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, bilden zum Aufstellungsdatum des Konzernabschlusses Herr Franz Gulz sowie Herr Richard Fluck und Herr Andreas Karl Autenrieth. Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr für seine Tätigkeit im abgelaufenen Geschäftsjahr eine Vergütung in Höhe von TEUR 50 erhalten (Vorjahr: TEUR 50).

Aschaffenburg, am 15. Februar 2016



Dr. Michael Müller



„Jeder Wohnraum ist Lebensraum.  
Höchste Qualität in allen Belangen ist das Ziel.“

Wir achten bei der Planung und Umsetzung genau auf die Bedürfnisse der Zielgruppen. Jeder Grundriss wird sorgfältig überarbeitet. Funktionalität und Flexibilität, Freiräume und architektonische Schlichtheit, sowie die sorgfältige Auswahl der Materialien sind Basis unserer Entwicklungen.

## KONZERNABSCHLUSS

- |     |  |
|-----|--|
| 72  | Konzerngewinn- und Verlustrechnung                                       |
| 73  | Konzerngesamtergebnisrechnung  |
| 74  | Konzernbilanz  |
| 76  | Konzernkapitalflussrechnung  |
| 78  | Entwicklung des Konzerneigenkapitals                                     |
| 80  | Konzernanlagevermögen  |
| 84  | Der Konzern  |
| 104 | Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze |
| 128 | Schätzungen und Annahmen des Managements                                 |
| 132 | Erläuterungen zum Konzernabschluss                                       |
| 200 | Finanzinstrumente und Risikomanagement                                   |

## KONZERNGEWINN- UND-VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	Anhang	2014/2015	2013/2014
Umsatzerlöse	1.1	2.316	1.571
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.2	8.815	3.683
Veränderungen des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	1.3	1.878	1.158
Aktivierete Eigenleistungen		107	0
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen	1.4	-192	-398
Personalaufwand	1.5	-2.006	-1.920
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	1.6	-223	-234
Sonstige betriebliche Erträge	1.7	359	234
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.8	-4.493	-4.113
Ergebnisse aus der Erst- und Entkonsolidierung	1.9	-42	25
Ergebnisse aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet	1.10	3.094	7.396
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>		<b>9.613</b>	<b>7.402</b>
Finanzierungserträge	1.11	1.918	1.089
Finanzierungsaufwendungen	1.11	-5.601	-4.640
Finanzerfolg		-3.683	-3.551
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>5.930</b>	<b>3.851</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.12	-133	-12
Veränderung der latenten Steuern	1.12	-1.763	-1.509
<b>Periodenergebnis</b>		<b>4.034</b>	<b>2.330</b>
<i>davon Ergebnis der nicht beherrschenden Anteile</i>		<i>-1</i>	<i>20</i>
<i>davon Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens</i>		<i>4.035</i>	<i>2.310</i>

## KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

in TEUR	Anhang	2014/2015	2013/2014
Periodenergebnis		4.034	2.330
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung		-108	-354
Sonstiges Ergebnis, welches nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann (nicht recyclingfähig)		-108	-354
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung		-61	-198
Sonstiges Ergebnis, welches in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann (recyclingfähig)		-61	-198
Sonstige Ergebnisrechnung		-169	-552
Gesamtergebnis		3.865	1.778
<i>davon Ergebnis der nicht beherrschenden Anteile</i>		<i>-1</i>	<i>20</i>
<i>davon Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens</i>		<i>3.866</i>	<i>1.758</i>
<i>Gesamtergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht</i>		<i>3.866</i>	<i>1.758</i>
<i>Verwässertes und unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht</i>	<i>1,13</i>	<i>1,17</i>	<i>0,57</i>
<i>Verwässertes und unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR aus fortgeführten Geschäftsbereichen, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht</i>	<i>1,13</i>	<i>1,17</i>	<i>0,57</i>



## Passiva

in TEUR	Anhang	31.10.2015	31.10.2014
<b>Eigenkapital</b>			
Grundkapital		3.510	3.191
Kapitalrücklage		2.376	940
Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung		-2.281	-2.112
Kumulierte Ergebnisse		24.777	21.444
Eigene Aktien		-96	0
Auf die Eigentümer des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		28.286	23.463
Anteil ohne beherrschenden Einfluss		245	122
<b>Eigenkapital</b>	<b>2.12</b>	<b>28.531</b>	<b>23.585</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
Anleihen	2.13	39.741	45.752
Finanzverbindlichkeiten	2.14	7.061	6.561
Latente Steuerschulden	2.7	4.776	3.121
		51.578	55.434
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
Anleihen	2.13	14.127	1.370
Finanzverbindlichkeiten	2.14	1.538	462
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.15	621	688
Rückstellungen	2.16	628	596
Sonstige Verbindlichkeiten	2.15	726	1.111
Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern	2.15	161	30
		17.801	4.257
<b>Summe PASSIVA</b>		<b>97.910</b>	<b>83.276</b>

## KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

in TEUR	2014/2015	2013/2014
Ergebnis vor Steuern	5.930	3.851
Ergebnisse aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet	-3.094	-7.396
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	223	234
Gewinne oder Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen und Finanzanlagevermögen	-38	0
Zinsaufwendungen/Zinserträge	3.683	3.551
Gezahlte Steuern	-45	-57
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-8.815	-3.683
Ergebniseffekte aus der Erst- und Entkonsolidierung	42	-25
Sonstige nicht zahlungswirksame Transaktionen	295	825
Kapitalfluss aus dem Ergebnis	-1.819	-2.700
Veränderung Vorräte	-1.867	-1.055
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	111	3
Veränderung sonstige Aktiva	3.416	485
Veränderung kurzfristige Rückstellungen	24	161
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-113	465
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten	-164	85
Mittelveränderungen aus Erstkonsolidierung/Entkonsolidierung	-258	-527
Währungsumrechnungsbedingte Veränderungen	-93	88
Kapitalfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-763	-2.995
Auszahlungen für Investitionen ins immaterielle Anlagevermögen	-3	-59
Auszahlungen für Investitionen ins Sachanlagevermögen	-320	-281
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-4.579	-3.183
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	22	25
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	5.196	789
Auszahlungen aus der Gewährung von Darlehen	-4.758	-6.045
Einzahlungen aus der Rückzahlung von Darlehen	4.119	499
Erhaltene Zinsen	109	306
Mittelveränderungen aus Erstkonsolidierung/Entkonsolidierung	139	452
Veränderung der eingeschränkt verfügbaren Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-244	0
Erhaltene Dividende	0	3.155
Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit	-319	-4.342



## ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENKAPITALS

in TEUR	Grundkapital	Kapitalrücklage	Währungsumrechnung	Kumuliertes Ergebnis	Eigene Aktien	Anteil des Mehrheitsgesellschafters	Nicht beherrschender Anteil	Eigenkapital
Stand am 1. November 2013	2.901	-380	-1.560	19.118	0	20.079	-15	20.064
Periodenergebnis Geschäftsjahr 2013/2014	0	0	0	2.310	0	2.310	20	2.330
Ergebnis aus der Währungsumrechnung	0	0	-552	0	0	-552	0	-552
Gesamtergebnis	0	0	-552	2.310	0	1.758	20	1.778
Kapitalerhöhung	290	1.320	0	0	0	1.610	0	1.610
Veränderung am Anteilsbesitz	0	0	0	16	0	16	117	133
Stand am 31. Oktober 2014	3.191	940	-2.112	21.444	0	23.463	122	23.585
Periodenergebnis Geschäftsjahr 2014/2015	0	0	0	4.035	0	4.035	-1	4.034
Ergebnis aus der Währungsumrechnung	0	0	-169	0	0	-169	0	-169
Gesamtergebnis	0	0	-169	4.035		3.866	-1	3.865
Dividende	0	0	0	-702	0	-702	0	-702
Kapitalerhöhung	319	1.436	0	0	0	1.755	0	1.755
Rückkauf eigene Aktien	0	0	0	0	-96	-96	0	-96
Veränderung am Anteilsbesitz	0	0	0	0	0	0	124	124
Veränderung des Konsolidierungskreises	0	0	0	0	0	0	0	0
Stand am 31. Oktober 2015	3.510	2.376	-2.281	24.777	-96	28.286	245	28.531

Für weitere Erläuterungen siehe Anhang 2.12.



# KONZERNANLAGEVERMÖGEN

## 1 Entwicklung zum 31. Oktober 2015

in TEUR	Entwicklung der Anschaffungs- und Herstellkosten							Stand am 31. Oktober 2015
	Stand am 1. November 2014	Zugänge	Abgänge	Änderung des Konsolidierungskreises	Wertänderung des beizulegenden Zeitwertes	Umgliederungen ins kurzfristige Vermögen	Währungsumrechnungs- differenzen	
<b>Immaterielles Anlagevermögen</b>								
Aktiviertete Aufwendungen für Ingangsetzung	3	0	0	0	0	0	0	3
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	231	3	0	0	0	0	0	234
Summe	234	3	0	0	0	0	0	237
<b>Sachanlagevermögen</b>								
Grundstücke, grundstücks- gleiche Rechte, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	2.986	206	-15	0	0	0	0	3.177
Technische Anlagen und andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	953	114	-48	0	0	0	0	1.019
Summe	3.939	320	-63	0	0	0	0	4.196
<b>Finanzanlagevermögen</b>								
Sonstige Beteiligungen	0	61	0	0	0	0	0	61
Summe	0	61	0	0	0	0	0	61
<b>Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>								
Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	31.766	3.977	0	1.671	9.090	-8.712	-204	37.588
Summe	31.766	3.977	0	1.671	9.090	-8.712	-204	37.588
<b>GESAMT</b>	<b>35.939</b>	<b>4.361</b>	<b>-63</b>	<b>1.671</b>	<b>9.090</b>	<b>-8.712</b>	<b>-204</b>	<b>42.082</b>

Kumulierte Abschreibung und Wertberichtigung						Buchwerte		
Stand am 1. November 2014	Abschreibung des laufenden Geschäftsjahres	Abgänge	Außerplanmäßige Abschreibung	Änderung des Konsolidierungskreises	Auflösung Außerplanmäßige Abschreibung	Stand am 31. Oktober 2015	Stand am 31. Oktober 2014	Stand am 31. Oktober 2015
3	0	0	0	0	0	3	0	0
133	25	0	0	0	0	158	98	76
136	25	0	0	0	0	161	98	76
421	80	-5	0	0	0	496	2.565	2.681
651	118	-29	0	0	0	740	302	279
1.072	198	-34	0	0	0	1.236	2.867	2.960
0	0	0	0	0	0	0	0	61
0	0	0	0	0	0	0	0	61
108	0	0	275	0	0	383	31.658	37.205
108	0	0	275	0	0	383	31.658	37.205
1.316	223	-34	275	0	0	1.780	34.623	40.241

## 2 Entwicklung zum 31. Oktober 2014

Entwicklung der Anschaffungs- und Herstellkosten									
in TEUR	Stand am 1. November 2013	Zugänge	Abgänge	Änderung des Konsolidierungskreises	Wertänderung des beizulegenden Zeitwertes	Umgliederungen	Umgliederungen ins kurzfristige Vermögen	Währungsumrechnungs- differenzen	Stand am 31. Oktober 2014
<b>Immaterielles Anlagevermögen</b>									
Aktiviertete Aufwendungen für Ingangsetzung	3	0	0	0	0	0	0	0	3
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	319	59	-192	4	0	41	0	0	231
<b>Summe</b>	<b>322</b>	<b>59</b>	<b>-192</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>41</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>234</b>
<b>Sachanlagevermögen</b>									
Grundstücke, grundstücks- gleiche Rechte, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	1.950	40	-129	0	0	1.460	-310	-25	2.986
Technische Anlagen und andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.050	109	-270	67	0	0	0	-3	953
Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	225	132	-6	0	0	-111	-227	-13	0
<b>Summe</b>	<b>3.225</b>	<b>281</b>	<b>-405</b>	<b>67</b>	<b>0</b>	<b>1.349</b>	<b>-537</b>	<b>-41</b>	<b>3.939</b>
<b>Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>									
Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	24.525	2.823	0	2.800	3.658	-1.374	0	-666	31.766
<b>Summe</b>	<b>24.525</b>	<b>2.823</b>	<b>0</b>	<b>2.800</b>	<b>3.658</b>	<b>-1.374</b>	<b>0</b>	<b>-666</b>	<b>31.766</b>
<b>GESAMT</b>	<b>28.072</b>	<b>3.163</b>	<b>-597</b>	<b>2.871</b>	<b>3.658</b>	<b>16</b>	<b>-537</b>	<b>-707</b>	<b>35.939</b>

## Kumulierte Abschreibung und Wertberichtigung

Stand am 1. November 2013	Abschreibung des laufenden Geschäftsjahres	Abgänge	Außerplanmäßige Abschreibung	Änderung des Konsolidierungskreises	Umgliederungen	Stand am 31. Oktober 2014
3	0	0	0	0	0	3
287	24	-192	0	4	10	133
290	24	-192	0	4	10	136
431	77	-129	0	0	42	421
709	133	-251	0	60	0	651
0	0	0	0	0	0	0
1.140	210	-380	0	60	42	1.072
154	0	0	-25	15	-36	108
154	0	0	-25	15	-36	108
1.584	234	-572	-25	79	16	1.316

## Buchwerte

Stand am 31. Oktober 2013	Stand am 31. Oktober 2014
0	0
32	98
32	98
1.519	2.565
341	302
225	0
2.085	2.867
24.371	31.658
24.371	31.658
26.488	34.623

# DER KONZERN

Die EYEMAXX Real Estate AG ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht mit Sitz in Aschaffenburg und der Geschäftsanschrift Auhofstraße 25, D-63741 Aschaffenburg. Die Gesellschaft ist beim Amtsgericht Aschaffenburg unter der Nummer HRB 11755 im Handelsregister eingetragen.

## 1 Allgemeine Angaben

Seit 31. Mai 2011 ist Herr Dr. Michael Müller als alleinvertretungsbefugter Vorstand der EYEMAXX Real Estate AG berufen. Den Aufsichtsrat der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, bilden zum Aufstellungsdatum des Konzernabschlusses Herr Franz Gulz sowie Herr Richard Fluck und Herr Andreas Karl Autenrieth. Mit Wirkung zum 12. August 2015 legte Dr. Philip Jessich sein Amt aus gesundheitlichen Gründen nieder. Am 12. August 2015 wurde Herr Andreas Karl Autenrieth zum Mitglied des Aufsichtsrates bestellt.

### 1.1 Geschäftstätigkeit

Das Geschäftsmodell der EYEMAXX Real Estate AG basiert auf zwei Säulen: Die erste Säule besteht aus der Projektentwicklung, wozu die Konzeptionierung, planerische und behördentechnische Umsetzung, die Vermietung, bauliche Errichtung und der Verkauf von Gewerbeimmobilien mit Schwerpunkt auf Einzelhandelsimmobilien (vorwiegend „Fachmarktzentren“), Logistikimmobilien und nach Kundenwunsch errichtete Objekte (im folgenden auch „Taylormade Solutions“) gehört. Von der Projektentwicklung sind aber auch die Entwicklung und der Verkauf von Pflegeheimen in Deutschland sowie von Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich umfasst. Die zweite Säule besteht aus der Bestandhaltung von vermieteten Gewerbeimmobilien in Österreich und Deutschland.

Dabei werden Marktopportunitäten genutzt, ausgewählte vermietete Eigen-Investments gehalten und dadurch laufende Mieterträge erzielt. Durch dieses Geschäftsmodell verbindet EYEMAXX attraktive Entwicklerrenditen mit einem zusätzlichen Cashflow aus Eigen-Investments.

Der regionale Fokus liegt auf etablierten Märkten wie Deutschland und Österreich sowie den aussichtsreichen Wachstumsmärkten der CEE-Region, insbesondere Polen, Tschechien, der Slowakei, Kroatien und Serbien.

Die Finanzierung der Projekte ist unter anderem durch Eigenkapitalbeschaffungen, die Ausgabe von Anleihen sowie durch Mezzaninfinanzierungsmodelle und Co-Finanzierungspartner gesichert.

## 1.2 Berichterstattung

Der Konzernabschluss zum 31. Oktober 2015 wurde nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind, erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

Konzernwährung ist der Euro, der auch den wirtschaftlichen Schwerpunkt des Konzerns widerspiegelt. Die Darstellung im Konzernabschluss erfolgt in Tausend Euro (TEUR, kaufmännisch gerundet).

Das Geschäftsjahr des Konzerns beginnt am 1. November und endet am 31. Oktober (Geschäftsjahr 2014/2015). Als Vergleichsperiode wird das Geschäftsjahr 2013/2014 dargestellt.

Mit dem Begriff „EYEMAXX“ ist, sofern nicht anders angegeben, der EYEMAXX-Konzern gemeint.

## 1.3 Veröffentlichung

Dieser Konzernabschluss nach IFRS wird am 29. Februar 2016, nach Freigabe durch den Aufsichtsrat der Gesellschaft, auf der Homepage ([www.eyemaxx.com](http://www.eyemaxx.com)) veröffentlicht.

Der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr zum 31. Oktober 2015 wird am 15. Februar 2016, durch den Beschluss des Vorstandes zur Veröffentlichung freigegeben.

## 2 Beschreibung des Konsolidierungskreises und Unternehmens-zusammenschlüsse

### 2.1 Entwicklung des Konsolidierungskreises

Die nachfolgende Liste enthält die Veränderungen der Tochterunternehmen in der EYEMAXX-Gruppe zum 31. Oktober 2015.

Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurden vier deutsche Gesellschaften (Vorjahr: 2) und 21 ausländische Gesellschaften (Vorjahr: 21) vollkonsolidiert.

#### Änderung Konsolidierungskreis

	Voll- konsolidierung	Equity- Konsolidierung	Nicht einbezogene Gesellschaften	Gesamt
Stand am 1. November 2013	23	23	13	59
Im Geschäftsjahr 2013/2014 erstmalig einbezogen	2	6	0	8
Abgang bzw. Verschmelzung	-2	0	0	-2
Änderung Konsolidierungsmethode	-1	1	-3	-3
Stand am 31. Oktober 2014	22	30	10	62
Im Geschäftsjahr 2014/2015 erstmalig miteinbezogen	4	7	1	12
Abgang bzw. Verschmelzung	-2	-1	0	-3
Änderung Konsolidierungsmethode	1	-1	0	0
Stand am 31. Oktober 2015	25	35	11	71

Im Geschäftsjahr 2014/2015 befinden sich 71 Konzernunternehmen in der EYEMAXX-Gruppe (Vorjahr: 62). Es werden 11 (Vorjahr: 10) Unternehmen wegen Unwesentlichkeit nicht in den Konzernabschluss mit einbezogenen.

Die Veränderung der wegen Unwesentlichkeit nicht einbezogenen Unternehmen betrifft den Zukauf von 20 % der Anteile an der VST Technologies GmbH, Leopoldsdorf/Österreich. Die VST Technologies GmbH besitzt Marken und Patente zum Vertrieb von Werksanlagen. EYEMAXX erwartet sich kurzfristig gute Renditen aus dieser Investition. Zusätzlich hat EYEMAXX ein Darlehen in Höhe von TEUR 546 ausgegeben (inkl. Zinsen TEUR 565), welches mit 20 % der Lizenzeinnahmen aus den Patenten besichert ist.

## 2.2 Vollkonsolidierung

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2014/2015 vollkonsolidiert miteinbezogen:

### Vollkonsolidierte Gesellschaften

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
<b>Holding</b>				
EYEMAXX Real Estate AG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	Oberge- sellschaft
EDEN REAL ESTATE DEVELOPMENT A.G.	Luxemburg	Luxemburg	EUR	100
ERED Finanzierungsconsulting GmbH	Wien	Österreich	EUR	100
ERED Netherlands II B.V.	Amsterdam	Niederlande	EUR	100
EYEMAXX FMZ Holding GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	100 *)
EYEMAXX Holding GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	100
EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	100
EYEMAXX Management s.r.l.	Bukarest	Rumänien	RON	100
HAMCO Gewerbeflächenentwicklungs GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	100
MAXX BauerrichtungsgmbH	Wien	Österreich	EUR	98
<b>Projektentwicklung</b>				
Eden Slovakia Log Center 1 s.r.o.	Bratislava	Slowakei	EUR	100
Eden Slovakia Retail Center 1 s.r.o.	Bratislava	Slowakei	EUR	100
Eden Slovakia Retail Center 2 s.r.o.	Bratislava	Slowakei	EUR	100
EYEMAXX Development GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	100
EYEMAXX Pelhrimov s.r.o.	Prag	Tschechien	CZK	90
Innovative Home Bauträger GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	99
LogMaxx Alpha a.d. (vormals: LogCenter Alpha a.d.)	Stara Pazova	Serbien	EUR	98
<b>Eigen-Investments</b>				
BEGA ING d.o.o.	Belgrad	Serbien	RSD	100
EM Outlet Center GmbH	Wien	Österreich	EUR	99
EYEMAXX Management d.o.o.	Stara Pazova	Serbien	RSD	100
GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
Hamco GmbH & Co. KG	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	100
Log Center d.o.o.	Stara Pazova	Serbien	RSD	100
LogMaxx d.o.o.	Stara Pazova	Serbien	EUR	100
Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG	Wien	Österreich	EUR	95

\* ) Wirtschaftlicher Anteil. Erläuterungen siehe „Der Konzern: EYEMAXX FMZ Holding GmbH, Aschaffenburg“.

### EYEMAXX FMZ Holding GmbH, Aschaffenburg

Am 26. Juni 2012 wurde die EYEMAXX FMZ Holding GmbH mit Sitz in Aschaffenburg gegründet. An dieser Gesellschaft hält die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, 40 % der Anteile. Die Gesellschafter der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, haben das Recht, gegen einen zuvor vereinbarten Preis bis zum 30. Juni 2017 die verbleibenden 60 % der Anteile zu erwerben. Der zweite Gesellschafter erhält eine fixe Verzinsung seines eingezahlten Kapitals. Zusätzlich hat der zweite Gesellschafter das Recht, ab 1. Juli 2017 zeitlich unbegrenzt die Geschäftsanteile an der Gesellschaft der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, oder der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, anzudienen (Put-Optionsrecht). Die nicht beherrschenden Anteile aus der EYEMAXX FMZ Holding GmbH, Aschaffenburg, werden im EYEMAXX-Konzernabschluss gemäß IAS 32.23 und IAS 39.AG8 als finanzielle Verbindlichkeit zum Barwert des Ausübungsbetrags in der Bilanz angesetzt.

### 2.2.1 Erstkonsolidierungen

#### Änderungen im Geschäftsjahr 2014/2015

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2014/2015 neu gegründet bzw. erworben:

#### Erstmals vollkonsolidierte Gesellschaften im Geschäftsjahr 2014/2015

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
<b>Holding</b>				
EYEMAXX Holding GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	100
HAMCO Gewerbeflächenentwicklungs GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	100
<b>Eigen-Investments</b>				
Hamco GmbH & Co. KG	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	100
LogMaxx d.o.o.	Stara Pazova	Serbien	EUR	100

#### Gründung EYEMAXX Holding GmbH

Mit Wirkung zum 19. Oktober 2015 wurde die EYEMAXX Holding GmbH gegründet. EYEMAXX hält 100 % der Anteile. Seit dem 19. Oktober 2015 hält die EYEMAXX Holding GmbH 94 % der Anteile an der GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH, welche zuvor eine direkte Tochtergesellschaft der EYEMAXX Real Estate AG war.

#### Kauf Hamco GmbH & Co. KG und Hamco Gewerbeflächen GmbH

Im März 2015 wurden 100 % der Anteile an der Hamco GmbH & Co. KG, wie auch an der Komplementärgesellschaft Hamco Gebewerbeflächenentwicklung GmbH, erworben. Die Hamco GmbH & Co. KG hält die Logistikimmobilie in Linz/Österreich. Dieses Logistikzentrum wurde im Vorjahr in der EYEMAXX International Holding & Consulting als Finance-Lease-Immobilie abgebildet.

### Kauf LogMaxx d.o.o.

Im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2014/15 erhielt die EYEMAXX die Option, alle Anteile der LogMaxx d.o.o. zum lokalen Buchwert des Eigenkapitals zu erwerben. Die Optionsfrist, welche nur seitens EYEMAXX gezogen werden konnte, war bis zum 31. Oktober 2015 befristet. Die LogMaxx d.o.o. wurde von EYEMAXX zu 100 % finanziert und war verpflichtet, für alle Transaktionen wie insbesondere den Grundstücksankauf in Serbien von EYEMAXX die Zustimmung einzuholen. Eine vorzeitige Rückzahlung des Kredites seitens der LogMaxx d.o.o. war bis zum Ablauf der Optionsfrist nicht möglich. Nach Ankauf aller Grundstücke hat EYEMAXX zum 28. Oktober 2015 die Option ausgeübt. Da EYEMAXX bereits im April 2015 die Beherrschung über das Unternehmen hatte, wurde sie mit Abschluss des Darlehensvertrages und des Optionsvertrages erstkonsolidiert.

Im Zuge der Erstkonsolidierung wurden im Geschäftsjahr 2014/2015 folgende zu Zeitwerten bewertete Vermögenswerte und Schulden übernommen:

### Übernommenes Nettovermögen

Erstmals vollkonsolidierte Gesellschaften im Geschäftsjahr 2014/2015	TEUR
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	52
Kurzfristiges Vermögen	39
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-42
Übernommenes Nettovermögen	49

### Änderungen im Geschäftsjahr 2013/2014

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2013/2014 neu gegründet bzw. erworben:

### Erstmals vollkonsolidierte Gesellschaften im Geschäftsjahr 2013/2014

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
<b>Holding</b>				
ERED Finanzierungsconsulting GmbH	Wien	Österreich	EUR	100
<b>Projektentwicklung</b>				
Innovative Home Bauträger GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	99

### Kauf von ERED Finanzierungsconsulting GmbH, Österreich und Innovative Home Bauträger GmbH, Österreich

Im vierten Quartal des Geschäftsjahres 2013/2014 wurden 100 % der Anteile an der ERED Finanzierungsconsulting GmbH gekauft. Diese hält zum Stichtag 99 % der Anteile an der Innovative Home Bauträger GmbH, welche eine Wohnimmobilie hält. Zudem wurden mit dem Kauf der Anteile an der ERED Finanzierungsconsulting GmbH die restlichen 15 % der Anteile an den slowakischen Vorratsgesellschaften Eden Slovakia Log Center 1 s.r.o., Eden Slovakia Retail Center 1 s.r.o. und Eden Slovakia Retail Center 2 s.r.o. gekauft.

Im Zuge der Erstkonsolidierung wurden im Geschäftsjahr 2013/2014 folgende zu Zeitwerten bewertete Vermögenswerte und Schulden übernommen:

### Übernommenes Nettovermögen

Erstmals vollkonsolidierte Gesellschaften im Geschäftsjahr 2013/2014	TEUR
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	0
Kurzfristiges Vermögen	996
Langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	-430
Kurzfristige Rückstellungen	-11
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-7
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-443
Nicht beherrschender Anteil	-5
Übernommenes Nettovermögen	100

### 2.2.2 Übergangskonsolidierung mit Statuswechsel

#### Änderungen im Geschäftsjahr 2014/2015

Im Geschäftsjahr 2014/2015 kam es zu folgender Aufwärts- und Abwärtskonsolidierung:

#### Aufwärtskonsolidierung im Geschäftsjahr 2014/2015

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Eigen-Investments				
GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94

#### Aufwärtskonsolidierung GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH, Deutschland

Aufgrund der neu vorgenommen Beherrschungsdefinition nach IFRS 10 wurde GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH im Geschäftsjahr 2014/2015 vollkonsolidiert.

Durch die Aufwärtskonsolidierung wurden folgende Vermögenswerte und Schulden eingebucht:

### Übernommenes Nettovermögen

Aufwärtskonsolidierung im Geschäftsjahr 2014/2015	TEUR
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3
Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.671
Kurzfristige Rückstellungen	-15
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-2
Nicht beherrschender Anteil	-124
Übernommenes Nettovermögen	1.533

## Änderungen im Geschäftsjahr 2013/2014

Im Geschäftsjahr 2013/2014 kam es zu folgender Aufwärts- und Abwärtskonsolidierung:

### Aufwärtskonsolidierung im Geschäftsjahr 2013/2014

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Eigen-Investments				
Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG	Wien	Österreich	EUR	95

### Abwärtskonsolidierung im Geschäftsjahr 2013/2014

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Eigen-Investments				
EYEMAXX 4 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90
EYEMAXX 5 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90

#### Aufwärtskonsolidierung von Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG, Österreich

Mit Wirkung zum 31. Oktober 2014 wurde der Gesellschaftsvertrag hinsichtlich der Stimmrechte geändert. Die Änderung besagt, dass mit zum Wirkung 31. Oktober 2014 wesentliche Entscheidungen nur mit Mehrheit beschlossen werden können. Die Stimmrechte entsprechen dem Kapitalanteil der Gesellschaft. Somit beherrscht EYEMAXX die Tochtergesellschaft mit 95 % des Kapitalanteils und der Stimmrechte.

#### Abwärtskonsolidierung von Eyemaxx 4 Sp.z.o.o., Polen, und Eyemaxx 5 Sp.z.o.o., Polen

Da sich die steuerlichen Rahmenbedingungen für luxemburgische Holdinggesellschaften mit Wirkung zum 1. Januar 2013 geändert haben, hat sich EYEMAXX zu einer Strukturierungs- bzw. Konsolidierungsänderung in Bezug auf seine polnischen Projektgesellschaften entschlossen. Mit Datum vom 18. November 2013 hat EYEMAXX diese Umstrukturierung dahingehend abgeschlossen, dass Zypern Luxemburg als diesbezüglichen Holdingstandort abgelöst hat. Derart ersetzt nunmehr die nach zyprischen Recht gegründete Gesellschaft DVOKA LIMITED die nach luxemburgischem Recht inkorporierte Gesellschaft EDEN REAL ESTATE DEVELOPMENT AG und somit hält erstgenannte seither die Beteiligungen an den nach polnischem Recht gegründeten Projektgesellschaften Eyemaxx 4 Sp.z.o.o., Polen, und Eyemaxx 5 Sp.z.o.o., Polen, welche wiederum mittelbar at-equity in die EYEMAXX-Gruppe einbezogen werden. Aus Vereinfachungsgründen wurde die Entkonsolidierung mit Stichtag 31. Januar 2014 durchgeführt.

Durch die Aufwärtskonsolidierung wurden folgende Vermögenswerte und Schulden eingebucht:

#### Übernommenes Nettovermögen

Aufwärtskonsolidierung im Geschäftsjahr 2013/2014	TEUR
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	0
Sachanlagevermögen	7
Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.785
Kurzfristiges Vermögen	21
Langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	-663
Kurzfristige Rückstellungen	-3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-6
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-195
Nicht beherrschender Anteil	-97
<b>Übernommenes Nettovermögen</b>	<b>1.849</b>

Durch die Abwärtskonsolidierung wurden folgende Vermögenswerte und Schulden ausgebucht:

#### Abgegangenes Nettovermögen

Abwärtskonsolidierung im Geschäftsjahr 2013/2014	TEUR
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-5
Kurzfristiges Vermögen	-3
Kurzfristige Rückstellungen	2
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	27
Nicht beherrschender Anteil	2
<b>Übernommenes Nettovermögen</b>	<b>23</b>

### 2.2.3 Übergangskonsolidierung ohne Statuswechsel

#### Änderungen im Geschäftsjahr 2014/2015

Im Geschäftsjahr 2014/2015 gab es keine mehrheitswahrenden Aufstockungen und Anteilsveräußerungen ohne den Einfluss auf den beherrschenden Status der Tochtergesellschaft zu beeinflussen.

### Änderungen im Geschäftsjahr 2013/2014

Bei folgenden Gesellschaften kam es im Geschäftsjahr 2013/2014 zu mehrheitswährenden Aufstockungen und Anteilsveräußerungen ohne Einfluss auf den beherrschenden Status der Tochtergesellschaft:

#### Zukauf von Anteilen im Geschäftsjahr 2013/2014

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Projektentwicklung				
Eden Slovakia Log Center 1 s.r.o.	Bratislava	Slowakei	EUR	100
Eden Slovakia Retail Center 1 s.r.o.	Bratislava	Slowakei	EUR	100
Eden Slovakia Retail Center 2 s.r.o.	Bratislava	Slowakei	EUR	100

#### Verkauf von Anteilen im Geschäftsjahr 2013/2014

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Eigen-Investments				
LogMaxx Alpha a.d. (vormals: LogCenter Alpha a.d.)	Stara Pazova	Serbien	EUR	98

Die restlichen nicht beherrschten Anteile der slowakischen Gesellschaft wurden durch den Kauf der Anteile an der ERED Finanzierungsconsulting GmbH, Österreich, erworben.

Mit Wirkung zum 30. April 2014 wurden 2 % der Anteile an der LogMaxx Alpha a.d. (vormals: Log Center Alpha a.d.), welches eine Logistikimmobilie in Serbien besitzt, an die North-Pannonia Gruppe verkauft.

### 2.2.4 Abgang/Verschmelzung

#### Änderungen im Geschäftsjahr 2014/2015

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2014/2015 verkauft bzw. liquidiert:

#### Abgang/Liquidierung im Geschäftsjahr 2014/2015

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Holding				
EYEMAXX Management Slovakia s.r.o.	Bratislava	Slowakei	EUR	85
Projektentwicklung				
EYEMAXX Kosice s.r.o.	Bratislava	Slowakei	EUR	73

**Verkauf EYEMAXX Management Slovakia s.r.o., Slowakei**

Mit Wirkung zum 22. Oktober 2015 wurden die verbleibenden 85 % der Anteile an der EYEMAXX Management Slovakia s.r.o. verkauft. Die Gesellschaft hatte keine operativen Tätigkeiten mehr, sodass keine wesentlichen Vermögenswerte oder Schulden abgegangen sind.

**Liquidierung EYEMAXX Kosice s.r.o., Slowakei**

Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurde die Liquidierung der EYEMAXX Kosice s.r.o. abgeschlossen.

Durch den Verkauf bzw. Liquidierung wurden folgende Vermögenswerte und Schulden ausgebucht:

**Abgegangenes Nettovermögen**

Verkauf bzw. Liquidierung im Geschäftsjahr 2014/2015	TEUR
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-27
Kurzfristiges Vermögen	-2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1
Übernommenes Nettovermögen	-28

**Änderungen im Geschäftsjahr 2013/2014**

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2013/2014 verschmolzen:

**Fusion im Geschäftsjahr 2013/2014**

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
<b>Holding</b>				
EYEMAXX Corporate Finance GmbH	Wien	Österreich	EUR	100
EYEMAXX Management GmbH	Wien	Österreich	EUR	100
<b>Projektentwicklung</b>				
EYEMAXX Development GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	100

**Verschmelzung der EYEMAXX Corporate Finance GmbH, Österreich, und EYEMAXX Management GmbH, Österreich, in die EYEMAXX Development GmbH, Österreich**

Im Vorjahr wurde im Vollkonsolidierungskreis die Verschmelzung der Firmen EYEMAXX Development GmbH (absorbierende Gesellschaft) und der EYEMAXX Corporate Finance GmbH und der EYEMAXX Management GmbH (absorbierte Gesellschaften) abgebildet.

## 2.3 Gemeinschaftsunternehmen

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2014/2015 als Gemeinschaftsunternehmen miteinbezogen:

### Gemeinschaftsunternehmen

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
<b>Holding</b>				
DVOKA LIMITED	Nicosia	Zypern	EUR	94
Eden LogCenter International Alpha S.a.r.l.	Luxemburg	Luxemburg	EUR	90
Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	93
Lifestyle Holding GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
MALUM LIMITED	Nikosia	Zypern	EUR	90
Maramando Trading & Investment Ltd.	Nicosia	Zypern	EUR	50
<b>Projektentwicklung</b>				
EYEMAXX 3 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90 <sup>1</sup>
EYEMAXX 4 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	94 <sup>2</sup>
EYEMAXX 5 Sp. z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	94 <sup>2</sup>
EYEMAXX 6 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90 <sup>1</sup>
EYEMAXX Český Krumlov s.r.o.	Prag	Tschechien	CZK	60
EYEMAXX Havlíckuv Brod s.r.o.	Prag	Tschechien	CZK	90
EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o.	Prag	Tschechien	CZK	90
EYEMAXX Krnov s.r.o.	Prag	Tschechien	CZK	90
EYEMAXX Lifestyle Development 2 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	92 <sup>3</sup>
EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	92 <sup>3</sup>
EYEMAXX Louny s.r.o.	Prag	Tschechien	CZK	90
Retail Park Olawa Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90 <sup>1</sup>
EYEMAXX Prerov s.r.o. (in Liquidation)	Prag	Tschechien	CZK	90
EYEMAXX Zdár nad Sávavou s.r.o.	Prag	Tschechien	CZK	90
LOGCENTER AIRPORT d.o.o. Beograd	Belgrad	Serbien	RSD	50
Retail Park Malbork Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	104 <sup>2</sup>
Rustenfeldgasse GmbH & Co. KG	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	71
Marland GmbH & Co OG	Hennersdorf	Österreich	EUR	88
Vilia Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	47 <sup>2</sup>
Waldstädtchen Potsdam GmbH & Co. KG	Schönefeld	Deutschland	EUR	71

1) Wirtschaftlicher Anteil. Erläuterungen siehe „2.2. EYEMAXX FMZ Holding GmbH, Aschaffenburg“.

2) Siehe 2.3.2 Anteilsveränderung ohne Statuswechsel „DVOKA Limited, Zypern“ (Muttergesellschaft)

3) Siehe 2.3.1 Erstkonsolidierung „Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG“ (Muttergesellschaft)

Eigen-Investments				
EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
Marland Bauträger GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	94
Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG	Wien	Österreich	EUR	94
Euro Luna Park	Kiev	Ukraine	UAH	50

Die bilanzielle Behandlung der Gemeinschaftsunternehmen erfolgt nach der Equity-Methode. Bei den Gemeinschaftsunternehmen besteht zwar wirtschaftliche Kapitalmehrheit, jedoch besteht aufgrund der Bestimmungen in den Gesellschaftsverträgen keine Beherrschung, sodass die Geschäfte gemeinschaftlich im Sinne des IAS 31.3 bzw. IAS 31.9 geführt werden. Die Gemeinschaftsunternehmen werden unter Anwendung der Equity-Methode zum anteiligen Eigenkapital bilanziert.

Voraussetzung für die Qualifikation als Gemeinschaftsunternehmen ist das Vorliegen eines maßgeblichen Einflusses. Dieser kann in der Regel durch das Vorliegen eines Indikators oder mehrerer Indikatoren festgestellt werden, die in IAS 28.7 definiert sind.

Bei Vorliegen eines mindestens 20%-igen Stimmengewichts an einem Unternehmen wird ein maßgeblicher Einfluss nach IAS 28.6 vermutet. Diese Vermutung kann jedoch widerlegt werden. Bei sämtlichen in den Konzernabschluss mit einbezogenen Gemeinschaftsunternehmen beträgt das Stimmgewicht mehr als 20 %.

### 2.3.1 Erstkonsolidierungen

#### Änderungen im Geschäftsjahr 2014/2015

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2014/2015 neu gegründet bzw. erworben:

#### Erstmals at-equity konsolidierte Gesellschaften im Geschäftsjahr 2014/2015

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
<b>Holding</b>				
Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	93
<b>Projektentwicklung</b>				
EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	92
Rustenfeldgasse GmbH & Co. KG	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	71
Marland GmbH & Co OG	Hennersdorf	Österreich	EUR	94
<b>Eigen-Investments</b>				
EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94

### **Gründung der Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG, Deutschland**

Am 18. September 2015 wurde die Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. Mit Wirkung 21. Oktober 2015 wurden weitere Anteile an den Partner verkauft. EYEMAXX hält 93 % der Anteile. Die Komplementärgesellschaft ist im Besitz des Partners. Da der Zweitgesellschafter der Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG operatives Know-how wie auch strategisches Wissen im Wohnbereich Deutschland mitbringt, wurden ihm trotz 7 % Kapitalanteil 50 % der Stimmrechte zugesprochen, wodurch die Gesellschaft als Gemeinschaftsunternehmen im Konzern miteinbezogen wird. Die Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG ist die Muttergesellschaft der EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co. KG und EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG, welche das Projekt „Klein Lengden Pflege und Wohnen“ abbilden.

### **Gründung der EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG, Aschaffenburg, Deutschland**

Mit Wirkung zum 26. August 2015 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. EYEMAXX hält 94 % der Anteile. Die Komplementärgesellschaft ist im Besitz des Partners. Da der Zweitgesellschafter, wie auch Komplementär, der EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG operatives Know-how wie auch strategisches Wissen im Wohnbereich Deutschland mitbringt, wurden ihm trotz 6 % Kapitalanteil 50 % der Stimmrechte zugesprochen, wodurch die Gesellschaft als Gemeinschaftsunternehmen im Konzern miteinbezogen wird. Die Gesellschaft bildet zusammen mit der Gesellschaft EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG das Projekt „Waldalgesheim Pflege und Wohnen“ ab.

### **Gründung der EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG, Aschaffenburg, Deutschland**

Mit Wirkung zum 7. September 2015 hat EYEMAXX gemeinsam mit einem Partner die EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG gegründet. Mit Wirkung 20. Oktober 2015 wurden die Anteile an das Gemeinschaftsunternehmen Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG verkauft. Der Kapitalanteil beträgt indirekt 92 %. Das Gemeinschaftsunternehmen Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG hält an der EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG 99 % der Kapitalanteile und 50 % der Stimmrechte. Die Gesellschaft bildet gemeinsam mit der EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co. KG das Projekt „Klein Lengden Pflege und Wohnen“ ab.

### **Kauf der Rustenfeldgasse GmbH & Co. KG, Leopoldsdorf, Österreich**

Mit Wirkung zum 28. August 2015 wurde die Rustenfeldgasse GmbH & Co. KG, Österreich, gekauft. EYEMAXX hält indirekt durch ihr Gemeinschaftsunternehmen Marland Bauträger GmbH 70,5 % der Anteile. Die Gesellschaft wurde für ein Wohnprojekt in Wien gegründet. Bis zum dritten Quartal 2017 sollen 21 Apartments mit einer vermietbaren Fläche von 1.600 m<sup>2</sup>, sowie einer Tiefgarage mit 23 Stellplätzen entstehen.

### **Kauf der Marland GmbH & Co OG, Leopoldsdorf, Österreich**

Am 4. Mai 2015 erhielt die Marland Bauträger GmbH eine Option, dass sie Wohnungen, ein Grundstück, wie auch 94 % der Anteile an der Marland GmbH & Co OG erwerben kann. Mit Wirkung zum 6. Oktober 2015 wurde diese Option seitens der Marland Bauträger GmbH ausgeübt, wodurch sie 94 % der Marland GmbH & Co OG Anteile erwarb. Diese Gesellschaft beinhaltet Wohnungen, welche zum Verkauf angeboten werden.

### **Gründung der EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG, Aschaffenburg, Deutschland und Gründung der EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG, Aschaffenburg, Deutschland**

Mit Wirkung zum 25. August 2015 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. Mit Wirkung zum 8. September 2015 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 7

GmbH & Co. KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. EYEMAXX hält jeweils 94 % der Anteile. Die Komplementärgesellschaft ist im Besitz des Partners. Da der Zweitgesellschafter, wie auch Komplementär, der EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG und EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG operatives Know-how wie auch strategisches Wissen im Wohnbereich Deutschland mitbringt, wurden ihm trotz 6 % Kapitalanteil 50 % der Stimmrechte zugesprochen, wodurch die Gesellschaft als Gemeinschaftsunternehmen im Konzern miteinbezogen wird. Diese Gesellschaften bilden das Projekt „Lindenauer Hafen“ ab. Bis zum Herbst 2017 werden in der Leipziger Grünruhelage in zwei Teilabschnitten 135 Wohnungen mit einer Wohnnutzfläche von rund 7.900 m<sup>2</sup> sowie über 80 Parkplätze entstehen.

#### Änderungen im Geschäftsjahr 2013/2014

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2013/2014 neu gegründet bzw. erworben:

#### Erstmals at-equity konsolidierte Gesellschaften im Geschäftsjahr 2013/2014

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
<b>Holding</b>				
Lifestyle Holding GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
<b>Projektentwicklung</b>				
EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
Waldstädtchen Potsdam GmbH & Co. KG	Schönefeld	Deutschland	EUR	71
<b>Eigen-Investments</b>				
EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Lifestyle Development 2 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94

#### Gründung der Lifestyle Holding GmbH, Deutschland und Kauf der Waldstädtchen Potsdam GmbH & Co. KG, Schönefeld, Deutschland

Am 2. Oktober 2014 wurde die Lifestyle Holding GmbH gemeinsam mit einem Partner gegründet. EYEMAXX hält 94 % an der Lifestyle Holding GmbH. Mit Wirkung zum 31. Oktober 2014 hat die Lifestyle Holding GmbH 56,25 % an der Waldstädtchen Potsdam GmbH & Co. KG erworben. Weitere 18,75 % wurden im 1. Quartal des Geschäftsjahres 2014/2015 erworben. Die Waldstädtchen Potsdam GmbH & Co. KG besitzt ein Grundstück, auf welchem das Wohnimmobilienprojekt „Park Apartments Potsdam“ entwickelt wird. Da der Zweitgesellschafter der Lifestyle Holding GmbH operatives Know-how wie auch strategisches Wissen im Wohnbereich Deutschland mitbringt, wurden ihm trotz 6 % Kapitalanteil 50 % der Stimmrechte zugesprochen, wodurch die Gesellschaft als Gemeinschaftsunternehmen im Konzern miteinbezogen wird.

### **Gründung der EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co. KG, Aschaffenburg, Deutschland**

Am 2. Oktober 2014 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co. KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. EYEMAXX hält 94 % der Anteile. Die Komplementärgesellschaft ist im Besitz des Partners. Da der Zweitgesellschafter, wie auch Komplementär, der EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co. KG operatives Know-how wie auch strategisches Wissen im Wohnbereich Deutschland mitbringt, wurden ihm trotz 6 % Kapitalanteil 50 % der Stimmrechte zugesprochen, wodurch die Gesellschaft als Gemeinschaftsunternehmen im Konzern miteinbezogen wird.

### **Kauf und Umbenennung der EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG, Aschaffenburg, Deutschland**

Mit Wirkung zum 14. Oktober 2014 hat EYEMAXX zusammen mit einem Partner die Anteile an der Medem 7 Objekt GmbH & Co. KG gekauft, die zwischenzeitlich in EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG umbenannt wurde. EYEMAXX hält 94 % der Anteile. Die Komplementärgesellschaft ist im Besitz des Partners. Da der Zweitgesellschafter, wie auch Komplementär, der EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG operatives Know-how wie auch strategisches Wissen im Wohnbereich Deutschland mitbringt, wurden ihm trotz 6 % Kapitalanteil 50 % der Stimmrechte zugesprochen, wodurch die Gesellschaft als Gemeinschaftsunternehmen im Konzern miteinbezogen wird. In dieser Gesellschaft soll ein Pflegeheimprojekt in Waldalgesheim realisiert werden.

### **Gründung der EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG, Aschaffenburg, Deutschland**

Am 5. Mai 2014 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. EYEMAXX hält 94 % der Anteile. Die Komplementärgesellschaft ist im Besitz des Partners. Da der Zweitgesellschafter, wie auch Komplementär, der EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG operatives Know-how wie auch strategisches Wissen im Wohnbereich Deutschland mitbringt, wurden ihm trotz 6 % Kapitalanteil 50 % der Stimmrechte zugesprochen, wodurch die Gesellschaft als Gemeinschaftsunternehmen im Konzern miteinbezogen wird. Die Gesellschaft generiert Mieteinnahmen aus der vermieteten Industrieimmobilie mit Bürohaus und Hallen in Frankfurt. Zudem ist mittelfristig eine Projektentwicklung auf der Freifläche geplant.

### **Gründung der EYEMAXX Lifestyle Development 2 GmbH & Co. KG, Aschaffenburg, Deutschland**

Am 5. Mai 2014 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 2 GmbH & Co. KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. EYEMAXX hält 94 % der Anteile. Die Komplementärgesellschaft ist im Besitz des Partners. Da der Zweitgesellschafter, wie auch Komplementär, der EYEMAXX Lifestyle Development 2 GmbH & Co. KG operatives Know-how wie auch strategisches Wissen im Wohnbereich Deutschland mitbringt, wurden ihm trotz 6 % Kapitalanteil 50 % der Stimmrechte zugesprochen, wodurch die Gesellschaft als Gemeinschaftsunternehmen im Konzern miteinbezogen wird. Im 4. Quartal 2013/2014 wurde ein Grundstück in Leipziger Toplage mit bereits bestehenden Vormietverträgen gekauft. Auf dem Grundstück soll ein medizinisches Zentrum mit zusätzlichen Wohn- und Gewerbeflächen sowie Parkplätzen entstehen. Die Nettofläche des Projekts (excl. Parkhaus) beträgt insgesamt 4.837 m<sup>2</sup>. Das gesamte Investitionsvolumen liegt bei rund 16,9 Mio. Euro.

### 2.3.2 Anteilsveränderung ohne Statuswechsel

#### Änderungen im Geschäftsjahr 2014/2015

Bei folgenden Gesellschaften kam es im Geschäftsjahr 2014/2015 zu Aufstockungen ohne Einfluss auf den beherrschenden Status der Tochtergesellschaft:

#### Zukauf von Anteilen im Geschäftsjahr 2014/2015

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
<b>Holding</b>				
DVOKA LIMITED	Nicosia	Zypern	EUR	94
<b>Projektentwicklung</b>				
Waldstädtchen Potsdam GmbH & Co. KG	Schönefeld	Deutschland	EUR	71

#### Verkauf von Anteilen im Geschäftsjahr 2014/2015

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
<b>Eigen-Investments</b>				
EYEMAXX Ceský Krumlov s.r.o.	Prag	Tschechien	CZK	60

#### Kauf von weiteren 4 % der Anteile der DVOKA Limited, Zypern

In der zweiten Geschäftsjahreshälfte wurden weitere 4 % der Anteile am Gemeinschaftsunternehmen DVOKA Limited gekauft. Somit hält EYEMAXX 94 % der Anteile. DVOKA Limited hat vom Gemeinschaftsunternehmen MALUM Limited zwei polnische Projekt gekauft. Somit hält DVOKA Limited 100 % der Anteile an den polnischen Gesellschaften EYEMAXX4 Sp.z.o.o., EYEMAXX 5 Sp.z.o.o. und Retail Park Malbork Sp.z.o.o. EYEMAXX hält somit an den polnischen Tochtergesellschaften durchgerechnet 94 % der Kapitalanteile. Zudem hält DVOKA Limited 50 % der Anteile an Vilia Sp.z.o.o., welche einer Konzernkapitalzugehörigkeit von 47 % der Anteile entspricht.

#### Kauf weiterer 18,75 % Anteile an der Waldstädtchen Potsdam GmbH & Co. KG

Mit Wirkung zum 31. Oktober 2014 hat die Lifestyle Holding GmbH 56,25 % der Anteile an der Waldstädtchen Potsdam GmbH & Co. KG erworben. Weitere 18,75 % wurden im 1. Quartal des Geschäftsjahres 2014/2015 erworben. Somit hält die Lifestyle Holding GmbH 75 % der Anteile zum Bilanzstichtag. Bereits im Kaufvertrag wurde der Kauf der weiteren 18,75 % festgelegt. Der Gewinnanspruch für den weiteren Anteil begann bereits zum 1. Januar 2014. Die Waldstädtchen Potsdam GmbH & Co. KG besitzt ein Grundstück, auf dem das Wohnimmobilienprojekt „Park Apartments Potsdam“ entwickelt wird.

### Verkauf von 30 % der Anteile an EYEMAXX Český Krumlov s.r.o., Tschechien

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2014/2015 wurde mit der Entwicklung eines weiteren Fachmarktzentrums begonnen. Im tschechischen Brandýs nad Labem, einer Kleinstadt im „Speckgürtel“ der tschechischen Hauptstadt Prag, hat EYEMAXX ein Grundstück erworben, auf dem bis zum Frühjahr 2016 ein Fachmarktzentrum mit einer Verkaufsfläche von rund 3.500 m<sup>2</sup> fertig gestellt werden soll. Die Projektumsetzung erfolgt gemeinsam mit einem erfahrenen Partner, welcher dazu 30 % der Geschäftsanteile an der entsprechenden Projektgesellschaft übernommen hat.

### Änderungen im Geschäftsjahr 2013/2014

Bei folgenden Gesellschaften kam es im Geschäftsjahr 2013/2014 zu Aufstockungen und Anteilsveräußerung ohne Einfluss auf den beherrschenden Status der Tochtergesellschaft:

#### Zukauf von Anteilen im Geschäftsjahr 2013/2014

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
<b>Eigen-Investments</b>				
FMZ Kittsee GmbH & Co. KG	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	97
Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG	Wien	Österreich	EUR	94
Marland Bauträger GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	94

#### Verkauf von Anteilen im Geschäftsjahr 2013/2014

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
<b>Eigen-Investments</b>				
FMZ Kittsee GmbH & Co. KG	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	49

### Umwandlung FMZ Kittsee GmbH, Österreich, in eine Personengesellschaft und Kauf weiterer 7 % Anteile

Im Dezember 2013 wurde formell die Umwandlung der FMZ Kittsee GmbH (Kapitalgesellschaft) in die Kittsee GmbH und Co KG (Personengesellschaft) vollzogen. Das Fachmarktzentrum Kittsee erwirtschaftet laufend und zukünftig Gewinne, welche in Höhe der Körperschaftssteuer zu versteuern sind. Durch die Umwandlung in eine GmbH & Co. KG werden die Gewinne den Kommanditisten zugerechnet. Die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH besitzt nennenswerte steuerliche Verlustvorträge. Aus diesem Grund wurde die Beteiligung der FMZ Kittsee GmbH von der deutschen EYEMAXX FMZ Holding GmbH an die österreichische EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH im Geschäftsjahr 2013/2014 veräußert und danach in eine Personengesellschaft umgewandelt.

Aufgrund der Personengesellschaft werden zukünftig die laufenden Gewinne der FMZ Kittsee GmbH & Co. KG der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH zugerechnet, welche andererseits ihre steuerlichen Verlustvorträge gegenverrechnen kann. Zudem wurden im Dezember 2013 weitere 7 % der Anteile von der North Pannonia-Gruppe zugekauft.

#### **Verkauf von 48 % der Anteile der FMZ Kittsee GmbH & Co. KG**

Zu Beginn des vierten Quartals 2013/2014 wurden 48 % der Anteile verkauft, wobei 30 % an einem privaten Investor, weitere 12 % an die Marland Bauträger GmbH und die verbleibenden 6 % an private Personen verkauft wurden. Die North-Pannonia s.r.o. hielt zum 31. Oktober 2014 weiterhin 3 % der Anteile. Somit hält EYEMAXX zum 31. Oktober 2014 49 % der Anteile der FMZ Kittsee GmbH & Co. KG.

### **2.3.3 Entkonsolidierung**

#### **Änderungen im Geschäftsjahr 2014/2015**

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2014/2015 aufwärtskonsolidiert bzw. verkauft:

#### **Entkonsolidierung als at-equity konsolidierte Gesellschaften im Geschäftsjahr 2014/2015**

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
<b>Eigen-Investments</b>				
FMZ Kittsee GmbH & Co. KG	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	49
GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94

Für weitere Erläuterungen zur Aufwärtskonsolidierung der GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH, Deutschland siehe die Erläuterungen unter „2.2 Vollkonsolidierung Abschnitt 2.2.2 Übergangskonsolidierung mit Statuswechsel“.

#### **Verkauf von 49 % der Anteile der FMZ Kittsee GmbH & Co. KG**

Im dritten Quartal 2014/2015 konnte ein Vertrag über den Komplettverkauf des Fachmarktzentrum Kittsee abgeschlossen werden. EYEMAXX gab damit die restlichen 49 % der Geschäftsanteile an der entsprechenden Besitzgesellschaft ab. Der Kaufpreis wurde vollständig bis zum 31. Oktober 2015 bezahlt. Die vollständige Bezahlung war Bedingung zum Übergang des Eigentums an der FMZ Kittsee GmbH & Co. KG.



# ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGS- GRUNDSÄTZE

## 1 Allgemeine Angaben

Die EYEMAXX Real Estate AG ist das Mutterunternehmen für eine Reihe von Tochtergesellschaften und stellt für diese Gruppe von Unternehmen einen Konzernabschluss nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen International Financial Reporting Standards (IFRS) sowie den damit verbundenen Auslegungen (SIC/IFRIC-Interpretationen), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, auf.

Der Konzernabschluss wird auf den Stichtag des Jahresabschlusses des Mutterunternehmens aufgestellt. Das Geschäftsjahr des Mutterunternehmens umfasst den Zeitraum 1. November bis 31. Oktober (Geschäftsjahr).

Der wesentliche Teil der in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften hat ihren Regelbilanzstichtag mittlerweile auf den 31. Oktober umgestellt.

Zum Abschlussstichtag wurden drei vollkonsolidierte Gesellschaften (Vorjahr: drei) mit vom Konzern abweichendem Geschäftsjahr miteinbezogen, wofür ein Zwischenabschluss der Gesellschaften aufgestellt wurde.

Fakturen werden grundsätzlich in der Währung des ausstellenden Unternehmens erstellt. Bei LogMaxx Alpha AD (vormals: LogCenter Alpha AD), wie auch bei der LogMaxx d.o.o., werden die Fakturen in EUR ausgestellt, wodurch die funktionale Währung (EUR) nicht der lokalen Währung (RSD) entspricht.

Der Konzernabschluss wurde in Tausend Euro (TEUR) aufgestellt. Sofern nicht anders angegeben, sind sämtliche Zahlenangaben kaufmännisch gerundet in Tausend Euro (TEUR). Bei der Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechen-differenzen auftreten.

Der konsolidierte Abschluss entspricht den Anforderungen des § 315a HGB. Die zusätzlichen Vorschriften nach deutschem Handelsrecht, für die eine Pflicht zur Anwendung besteht, wurden beachtet.

In der Gewinn- und Verlustrechnung sowie in der Bilanz werden einzelne Posten zur Verbesserung der Klarheit zusammengefasst. Sie werden im Anhang detailliert erläutert. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt worden. Die Gliederung der Bilanz erfolgt nach der Fristigkeit der Vermögenswerte und Schulden. Als kurzfristig werden Vermögenswerte und Schulden angesehen, wenn sie innerhalb eines Jahres oder aber innerhalb des normalen Geschäftszyklus des Unternehmens bzw. Konzerns beginnend mit der Beschaffung der für den Leistungserstellungsprozess notwendigen Ressourcen bis zum Erhalt der Zahlungsmittel bzw. Zahlungsmitteläquivalente als Gegenleistung für die Veräußerung der in diesem Prozess erstellten Produkte oder Dienstleistungen – fällig sind oder veräußert werden sollen. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen,

Steuererstattungsansprüche, Steuerverbindlichkeiten sowie Vorräte werden grundsätzlich als kurzfristig ausgewiesen. Latente Steueransprüche bzw. -verbindlichkeiten werden grundsätzlich als langfristig in der Bilanz dargestellt.

Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden werden im Anhang erläutert. Die rückwirkende Anwendung von überarbeiteten und neuen Standards verlangt, sofern für den betreffenden Standard keine abweichende Regelung vorgesehen ist, dass die Ergebnisse des Vorjahres und die Eröffnungsbilanz dieser Vergleichsperiode so angepasst werden, als ob die neuen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden schon immer zur Anwendung gekommen wären. Dem Konzernabschluss liegen im Vergleich zum Vorjahr einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zugrunde.

## 1.1 Erstmalige Anwendung neuer IFRS-Rechnungslegungsstandards

Gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. Oktober 2014 haben sich folgende Standards und Interpretationen geändert beziehungsweise waren aufgrund der Übernahme in EU-Recht oder des Inkrafttretens der Regelung erstmalig verpflichtend anzuwenden:

Standard	Verbindliche Anwendung	Veröffent- lichung
IFRS 10, Konzernabschluss	1.1.2014	12.5.2011
IFRS 11, Gemeinschaftliche Vereinbarungen	1.1.2014	12.5.2011
IFRS 12, Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen	1.1.2014	12.5.2011
Neue Fassung des IAS 27, Einzelabschlüsse	1.1.2014	12.5.2011
Neue Fassung des IAS 28, Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	1.1.2014	12.5.2011

### **IFRS 10, Konzernabschluss, IFRS 11, Gemeinschaftliche Vereinbarungen, IFRS 12, Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen sowie neue Fassungen des IAS 27, Einzelabschlüsse, und IAS 28, Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen**

Am 12. Mai 2011 veröffentlichte der IASB mit der Veröffentlichung des IFRS 10, Consolidated Financial Statements, IFRS 11, Joint Arrangements, und IFRS 12, Disclosure of Interests in Other Entities, sowie die überarbeiteten Standards IAS 27 und IAS 28.

IFRS 10 führt zur Einführung eines einheitlich anzuwendenden Konsolidierungsmodells und basiert auf den vorhandenen Prinzipien zur Identifizierung des beherrschenden Einflusses, nach denen ein (Tochter-)Unternehmen in den Konsolidierungskreis eines (Mutter-)Unternehmens aufgenommen werden muss. Zudem gibt der Standard weitere Hinweise die bei der Feststellung des beherrschenden Einflusses hilfreich sein sollen. Mit der Einführung des IFRS 10 werden SIC-12 und Teile des IAS 27 ersetzt.

IFRS 11 soll den Fokus auf eine stärkere Konzentration auf Ansprüche und Verpflichtungen bei Gemeinschaftsunternehmen legen und eine realitätsnähere bilanzielle Darstellung ermöglichen. Der Standard gestattet nur noch eine zulässige Bilanzierungsmethode von Gemeinschaftsunternehmen. Mit dem Inkrafttreten des IFRS 11 werden SIC-13 sowie IAS 31 und damit die Quotenkonsolidierung aufgehoben. Zu beachten sind die Änderungen von Begrifflichkeiten und der Typisierung des IAS 28, nach dem die Equity-Methode durchzuführen ist.

IFRS 12 bildet einen neuen Standard bezüglich der

Anforderungen an Angabepflichten im Anhang für alle Arten von Tochterunternehmen, gemeinschaftlich geführten Unternehmen inklusive Gemeinschaftsunternehmen, assoziierte Unternehmen, Zweckgesellschaften und weitere außerbilanzielle Instrumente.

Die neuen Standards sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen, verpflichtend anzuwenden. Eine frühere Anwendung ist möglich. Aus dieser Änderung gab es keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Änderungen	Verbindliche Anwendung	Veröffentlichung
Änderung des IAS 19, Leistungsorientierte Pläne: Arbeitnehmerbeiträge	1. 7. 2014	21. 11. 2013
Änderung des IAS 32, Finanzinstrumente: Darstellung - Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten	1. 1. 2014	16. 12. 2011
Änderung an IAS 36, Wertminderung von Vermögenswerten	1. 1. 2014	29. 5. 2013
Änderung am IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung - Novation von Derivaten und Fortsetzung der Bilanzierung von Sicherungsgeschäften	1. 1. 2014	27. 6. 2013
Änderung an IFRS 10, Konzernabschlüsse, IFRS 11, Gemeinschaftliche Vereinbarungen, und IFRS 12, Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen sowie IAS 27, Einzelabschlüsse, und IAS 28, Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen - Übergangsregelung	1. 1. 2014	28. 6. 2012
Änderung an IFRS 10, Konzernabschlüsse, IFRS 11, Gemeinschaftliche Vereinbarungen, und IFRS 12, Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen - Investmentgesellschaften	1. 1. 2014	31. 10. 2012
Verbesserung der International Financial Reporting Standards 2010-2012	1. 7. 2014	12. 12. 2013
Verbesserung der International Financial Reporting Standards 2011-2013	1. 1. 2015	12. 12. 2013

#### **Änderung des IAS 19, Leistungsorientierte Pläne: Arbeitnehmerbeiträge**

Am 21. Dezember 2013 hat der IASB die Änderung des IAS 19, Leistungsorientierte Pläne: Arbeitnehmerbeiträge veröffentlicht. Die Änderungen an IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“ betreffen die Bilanzierung von Arbeitnehmerbeiträgen oder von Dritten geleisteten Beiträgen bei leistungsorientierten Plänen. IAS 19 regelt nunmehr, wie die in den formalen Bedingungen eines Pensionsplans enthaltenen Beiträge von Arbeitnehmern oder Dritten bilanziert werden, wenn diese mit der Dienstzeit verknüpft sind. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die

am oder nach dem 1. Juli 2014 beginnen. Eine frühere Anwendung ist zulässig. Die Anwendung der Änderungen hat keinen Einfluss auf den Konzernabschluss des Unternehmens.

#### **Änderung an IAS 32, Finanzinstrumente: Ausweis und IFRS 7 Finanzinstrumente: Angaben zum Thema Saldierungsvorschriften**

Am 16. Dezember 2011 hat der IASB die Änderung zu IAS 32, Finanzinstrumente: Ausweis und IFRS 7 Finanzinstrumente: Angaben zum Thema Saldierungsvorschriften verabschiedet. Mit den Änderungen sollen Inkonsistenzen in der Auslegung der bestehenden

Vorschriften zur Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten beseitigt werden. Ergänzend müssen Unternehmen in Zukunft Brutto- und Nettobeträge aus der Saldierung sowie Beträge für bestehende Saldierungsrechte, welche nicht den bilanziellen Saldierungskriterien genügen, angeben. Die Ergänzungen sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Jänner 2014 beginnen, verpflichtend rückwirkend anzuwenden. Die Anwendung der Änderungen hat keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss des Unternehmens.

#### **Änderung an IAS 36, Wertminderung von Vermögenswerten**

Am 29. Mai 2013 hat der IASB die Änderung zu IAS 36, Wertminderung von Vermögenswerten, verabschiedet. Durch diese Änderung soll klargestellt werden, dass der für einen Vermögenswert erzielbare Betrag, wenn dieser dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten entspricht, lediglich für wertgeminderte Vermögenswerte anzugeben ist. Die Änderung ist für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen, verpflichtend anzuwenden. Eine frühere Anwendung der Neuerungen ist zulässig. Aus dieser Änderung ergeben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

#### **Änderung am IAS 39, Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung – Novation von Derivaten und Fortsetzung der Bilanzierung von Sicherungsgeschäften**

Am 20. Dezember 2013 hat der IASB die Änderung zu IAS 39, Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung – Novation von Derivaten und Fortsetzung der Bilanzierung von Sicherungsgeschäften, verabschiedet. Diese Änderung soll Abhilfe in Fällen schaffen, in denen ein Derivat, das als Sicherungsinstrument bestimmt wurde, infolge von Gesetzes- oder Regulierungsvorschriften von einer Gegenpartei auf eine zentrale Gegenpartei übertragen wird. Sie ermöglicht es, Sicherungsgeschäfte unabhängig von der Novation weiterhin zu bilanzieren, was ohne die Änderung nicht zulässig wäre. Die Änderung ist für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen, verpflichtend anzuwenden. Eine frühere Anwendung der Neuerungen ist

zulässig. Aus dieser Änderung ergeben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

#### **Änderung an IFRS 10, Konzernabschlüsse, IFRS 11, Gemeinschaftliche Vereinbarungen, und IFRS 12, Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen – Übergangsregelungen**

Am 28. Juni 2012 hat der IASB die Änderungen zu IFRS 10, Consolidated Financial Statements, IFRS 11, Joint Arrangements, und zu IFRS 12, Disclosure of Interests in Other Entities, verabschiedet. Mit den Änderungen erfolgt eine Klarstellung der Übergangsvorschriften für die erstmalige Anwendung des IFRS 10. Weiterhin werden mit den Änderungen an IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12 Erleichterungen für die erstmalige Anwendung dieser Standards eingeräumt, sodass angepasste Vergleichsinformationen nun lediglich für die direkt vorangegangene Vergleichsperiode anzugeben sind. Außerdem wird das Erfordernis zur Angabe von Vergleichsinformationen im Zusammenhang mit nicht konsolidierten, strukturierten Gesellschaften für Perioden vor der erstmaligen Anwendung des IFRS 12 gestrichen. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist gestattet. Die Anwendung der Änderungen hat keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss des Unternehmens.

#### **Änderung an IFRS 10, Konzernabschlüsse, IFRS 12, Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen und IAS 27, Einzelabschlüsse – Investmentgesellschaften**

Am 31. Oktober 2012 hat der IASB die Änderungen der Standards IFRS 10, IFRS 12 und IAS 27 verabschiedet. Diese Änderungen sind für Unternehmen anzuwenden, die die Definitionen von Investmentgesellschaften erfüllen (zum Beispiel bestimmte Investmentfonds). Investmentgesellschaften konsolidieren die von ihnen beherrschten Unternehmen nicht in ihrem Konzernabschluss, sondern bewerten die zu Investitionszwecken gehaltenen Beteiligungen zum Fair Value. Anders als im Exposure Draft von 2001 vorgeschlagen, ist die Definition einer Investmentgesellschaft nunmehr weniger restriktiv. Die Änderungen sind auf

Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen. Eine freiwillige vorzeitige Anwendung ist zulässig. Aus dieser Änderung ergeben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

### **Verbesserung der International Financial Reporting Standards 2010-2012**

Am 12. Dezember 2013 hat der IASB die jährlichen Verbesserungen (Annual Improvements) 2010-2012 endgültig verabschiedet. Folgende Standardänderungen haben sich daraus ergeben:

- ✘ IFRS 2 Anteilsbasierte Vergütung: Definition "Ausübungsbedingungen" wird klargestellt
- ✘ IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse: Bilanzierung bedingter Kaufpreiszahlungen zum beizulegenden Zeitwert
- ✘ IFRS 8 Geschäftssegmente: Offenlegung von Ermessensentscheidungen, die zur Zusammenfassung von Segmenten getroffen wurden. Überleitungen der Summe der zu berichtenden Vermögenswerte auf die Vermögenswerte des Unternehmens sind nur zu erstellen, wenn über die Vermögenswerte des Segments regelmäßig berichtet werden
- ✘ IFRS 13 Bemessung des beizulegenden Zeitwerts: Klarstellung, dass weiterhin die Möglichkeit besteht Forderungen und Verbindlichkeiten nicht abzuzinsen, solange die Auswirkungen nicht wesentlich sind
- ✘ IAS 16 Sachanlagen: Anpassung des Bruttobuchwerts bei Neubewertung einer Sachanlage, sodass dieser im Einklang mit der Neubewertung des Buchwerts steht
- ✘ IAS 24 Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen: Ein Unternehmen, das Dienstleistungen im Bereich der Unternehmensführung für die Berichtseinheit oder das Mutterunternehmen der Berichtseinheit erbringt, stellt ein nahe stehendes Unternehmen der Berichtseinheit dar

- ✘ IAS 38 Immaterielle Vermögenswerte: Anpassung des Bruttobuchwerts bei Neubewertung eines immateriellen Vermögenswert, sodass dieser im Einklang mit der Neubewertung des Buchwerts steht

Aus dieser Änderung ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

### **Verbesserung der International Financial Reporting Standards 2011-2013**

Am 12. Dezember 2013 hat der IASB die jährlichen Verbesserungen (Annual Improvements) 2011-2013 endgültig verabschiedet. Folgende Standardänderungen haben sich daraus ergeben:

- ✘ IFRS 1 Erstmalige Anwendung der IFRS: Wahlrecht zwischen der Anwendung von bereits geltenden Standards und der vorzeitigen Anwendung neuer oder überarbeiteter Standards. Anwendung der gleichen Fassung der Standards über alle im ersten IFRS-Abschluss dargestellten Berichtsperioden
- ✘ IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse: Ausschluss von Gemeinschaftsunternehmen vom Anwendungsbereich des IFRS 3
- ✘ IFRS 13 Bemessung des beizulegenden Zeitwerts: Die in IFRS 13.52 genannte Ausnahme für Portfolien beinhaltet alle Verträge, die nach IAS 39 bzw. IFRS 9 bilanziert werden, unabhängig davon, ob sie die Definition eines finanziellen Vermögenswert oder einer finanziellen Verbindlichkeit gemäß IAS 32 erfüllen
- ✘ IAS 40 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien: Der Erwerb von Investment Property kann sowohl die Voraussetzung für den Erwerb eines einzelnen Vermögenswerts, einer Gruppe von Vermögenswerten als auch eines Unternehmenszusammenschlusses nach IFRS 3 erfüllen. Sofern die Voraussetzungen eines Unternehmens-

zusammenschlusses nach IFRS 3 erfüllt sind, der ein Investment Property enthält, wird klargestellt, dass sowohl IFRS 3 als auch

IAS 40 Anwendung finden. Aus dieser Änderung ergaben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

## Interpretationen

	Verbindliche Anwendung	Veröffent- lichung
IFRIC 21, Abgaben	17. 6. 2014	20. 5. 2013

### IFRIC 21, Abgaben

IFRIC 21 beinhaltet Leitlinien, wann eine Schuld für eine Abgabe anzusetzen ist, die von einer Regierung auferlegt wird. Die Interpretation gilt sowohl für Abgaben, die nach IAS 37 Rückstellungen, Eventualschulden und Eventualforderungen bilanziert werden, als auch für Abgaben, bei denen Zeitpunkt und Betrag bekannt sind. IFRIC 6 bleibt in Kraft und im Einklang mit IFRIC 21. Anwendung für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 17. Juni 2014 beginnen. Die Anwendung der Änderungen hat keinen Einfluss auf den Konzernabschluss des Unternehmens.

## 1.2 Noch nicht angewendete neue Rechnungslegungsstandards

Folgende IFRS wurden bis zum Bilanzstichtag vom IASB beziehungsweise IFRIC veröffentlicht, sind aber erst in späteren Berichtsperioden verpflichtend anzuwenden beziehungsweise wurden bisher nicht in EU-Recht übernommen. EYEMAXX hat sich bei den erst in späteren Berichtsperioden verpflichtend anzuwendenden Standards und Interpretationen dazu entschlossen, von einem möglichen Wahlrecht zur vorzeitigen Anwendung keinen Gebrauch zu machen.

Standard	Verbindliche Anwendung	Veröffent- lichung
IFRS 9, Finanzinstrumente, und Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7, Verpflichtender Anwendungszeitpunkt und Anhangsangaben bei Übergang	1. 1. 2018	24. 7. 2014
IFRS 14, Regulatorische Abgrenzungsposten	1. 1. 2016	30. 1. 2014
IFRS 15, Erlöse aus Verträgen mit Kunden	1. 1. 2018	28. 5. 2014
IFRS 16, Leasing	1. 1. 2019	13. 1. 2016
IAS 19, Leistungen an Arbeitnehmern	1. 2. 2015	21. 11. 2013

### IFRS 9, Finanzinstrumente, und Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7, Verpflichtender Anwendungszeitpunkt und Anhangsangaben bei Übergang

Der IASB hat die finale Fassung des Standards im Zuge der Fertigstellung der verschiedenen Phasen seines umfassenden Projekts zu Finanzinstrumenten am 24. Juli 2014 veröffentlicht. Damit kann die bisher unter IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung vorgenommene Bilanzierung von Finanz-

instrumenten nunmehr vollständig durch die Bilanzierung unter IFRS 9 ersetzt werden. Die nunmehr veröffentlichte Version von IFRS 9 ersetzt alle vorherigen Versionen. Die erstmalige verpflichtende Anwendung ist für Geschäftsjahre vorgesehen, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen. EYEMAXX erwartet keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss aus der Anwendung diesen Standards.

**IFRS 14, Regulatorische Abgrenzungsposten**

Mit IFRS 14 "Regulatorische Abgrenzungsposten" wird einem Unternehmen, das ein IFRS-Erstanwender ist, gestattet, mit einigen begrenzten Einschränkungen, regulatorische Abgrenzungsposten weiter zu bilanzieren, die es nach seinen vorher angewendeten Rechnungslegungsgrundsätzen im seinem Abschluss erfasst hat. Dies gilt sowohl im ersten IFRS-Abschluss als auch in den Folgeabschlüssen. Regulatorische Abgrenzungsposten und Veränderungen in ihnen müssen in der Darstellung der Finanzlage und in der Gewinn- und Verlustrechnung oder im sonstigen Gesamtergebnis separat ausgewiesen werden. Außerdem sind bestimmte Angaben vorgeschrieben. IFRS 14 wurde im Januar 2014 herausgegeben und gilt für Berichtsperioden, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen. Die IFRS-Übernahme-verfahren („Endorsement“) wurde ausgesetzt. EYEMAXX erwartet keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss aus der Anwendung diesen Standards.

**IFRS 15, Erlöse aus Verträgen mit Kunden**

In IFRS 15 wird vorgeschrieben, wann und in welcher Höhe ein IFRS-Berichtersteller Umsatzerlöse zu erfassen hat. Zudem wird von den Abschlusserstellern gefordert, den Abschlussadressaten informativere und relevantere Angaben als bisher zur Verfügung zu stellen. Der Standard bietet dafür ein einziges, prinzipienbasiertes, fünfstufiges Modell, das auf alle Verträge mit Kunden anzuwenden ist. IFRS 15 wurde im Mai 2014 herausgegeben und ist auf Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen. EYEMAXX erwartet derzeit keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss aus der Anwendung diesen Standards.

**IFRS 16, Leasing**

Der IASB hat die finale Fassung des Standards, welcher den bisherigen Standard IAS 17 ersetzt, am 13. Jänner 2016 veröffentlicht. Der Standard sieht vor, dass mit Ausnahme von geringwertigen Vermögenswerten künftig alle Miet- und Leasingverpflichtungen mit einer Laufzeit von mehr als 12 Monaten in der Bilanz des Mieters oder Leasingnehmers abzubilden sind. Auf eine Unterscheidung zwischen Finanzierungs- und Mietleasing wird verzichtet. Die bilanzzielle Darstellung erfolgt als Nutzungsrecht und erhöht auf der Passivseite die Leasingverbindlichkeiten. Die Leasinggeber-Bilanzierung ist gegenüber dem bisherigen IAS 17 weitgehend unverändert, die unterschiedliche Behandlung von Finanzierungs- und Mietleasingvereinbarungen bleibt hier aufrecht. Die erstmalige verpflichtende Anwendung ist für Geschäftsjahre vorgesehen, die am oder nach dem 1. Jänner 2019 beginnen. Die Gruppe evaluiert derzeit die Auswirkungen der Anwendung auf den Konzernabschluss.

**IAS 19, Leistungen an Arbeitnehmern**

Die Änderungen an IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“ betreffen die Bilanzierung von Arbeitnehmerbeiträgen oder von Dritten geleisteten Beiträgen bei leistungsorientierten Plänen. IAS 19 regelt nunmehr, wie die in den formalen Bedingungen eines Pensionsplans enthaltenen Beiträge von Arbeitnehmern oder Dritten bilanziert werden, wenn diese mit der Dienstzeit verknüpft sind. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Februar 2015 beginnen. Eine frühere Anwendung ist zulässig. Die Anwendung der Änderungen hat derzeit keinen Einfluss auf den Konzernabschluss des Unternehmens.

Änderungen	Verbindliche Anwendung	Veröffent- lichung
Verbesserung der International Financial Reporting Standards 2010-2012	1. 2. 2015	12. 12. 2013
Änderungen an IAS 16 „Sachanlagen“ und IAS 41 „Landwirtschaft“: Landwirtschaft – Fruchttragende Pflanzen	1. 1. 2016	30. 6. 2014
Änderungen an IFRS 11, Bilanzierung von Erwerben von Anteilen an einer gemeinsamen Geschäftstätigkeit	1. 1. 2016	6. 5. 2014
Änderungen an IAS 16 und IAS 38: Klarstellung akzeptabler Abschreibungsmethoden	1. 1. 2016	12. 5. 2014
Verbesserung der International Financial Reporting Standards 2012-2014	1. 1. 2016	25. 9. 2014
Änderungen an IAS 1: Darstellung des Abschlusses	1. 1. 2016	18. 12. 2014
Änderungen an IAS 27: Equity-Methode im separaten Abschluss	1. 1. 2016	18. 12. 2014
Änderungen an IFRS 10 und IAS 28: Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture	verschoben	11. 9. 2014
Änderungen an IFRS 10, IFRS 12 und IAS 28: Investmentgesellschaften: Anwendung der Konsolidierungsausnahme	1. 1. 2016	18. 12. 2014

### Verbesserung der International Financial Reporting Standards 2010-2012

Am 12. Dezember 2013 hat der IASB die jährlichen Verbesserungen (Annual Improvements) 2010-2012 endgültig verabschiedet. Folgende Standardänderungen haben sich daraus ergeben:

- ✘ IFRS 2 Anteilsbasierte Vergütung: Definition "Ausübungsbedingungen" wird klargestellt
- ✘ IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse: Bilanzierung bedingter Kaufpreiszahlungen zum beizulegenden Zeitwert
- ✘ IFRS 8 Geschäftssegmente: Offenlegung von Ermessensentscheidungen, die zur Zusammenfassung von Segmenten getroffen wurden. Überleitungen der Summe der zu berichtenden Vermögenswerte auf die Vermögenswerte des Unternehmens sind nur zu erstellen, wenn über die Vermögenswerte des Segments regelmäßig berichtet werden

- ✘ IFRS 13 Bemessung des beizulegenden Zeitwerts: Klarstellung, dass weiterhin die Möglichkeit besteht Forderungen und Verbindlichkeiten nicht abzuzinsen, solange die Auswirkungen nicht wesentlich sind
- ✘ IAS 16 Sachanlagen: Anpassung des Bruttobuchwerts bei Neubewertung einer Sachanlage, sodass dieser im Einklang mit der Neubewertung des Buchwerts steht
- ✘ IAS 24 Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen: Ein Unternehmen, das Dienstleistungen im Bereich der Unternehmensführung für die Berichtseinheit oder das Mutterunternehmen der Berichtseinheit erbringt, stellt ein nahe stehendes Unternehmen der Berichtseinheit dar
- ✘ IAS 38 Immaterielle Vermögenswerte: Anpassung des Bruttobuchwerts bei Neubewertung

eines immateriellen Vermögenswert, sodass dieser im Einklang mit der Neubewertung des Buchwerts steht

Sämtliche Änderungen der Annual Improvements Projekte sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Februar 2015 beginnen, anzuwenden. Aus dieser Änderung ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

#### **Änderungen an IAS 16 „Sachanlagen“ und IAS 41 „Landwirtschaft“: Landwirtschaft – Fruchtttragende Pflanzen**

Die Änderungen an IAS 16 „Sachanlagen“ und IAS 41 „Landwirtschaft“ betreffen die Finanzberichterstattung für fruchtttragende Pflanzen. Fruchtttragende Pflanzen, die ausschließlich zur Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte verwendet werden, werden in den Anwendungsbereich von IAS 16 gebracht. Das bedeutet, dass sie analog zu Sachanlagen bilanziert werden können. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen, anzuwenden, wobei eine frühere Anwendung zulässig ist. Aus dieser Änderung ergaben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

#### **Änderungen an IFRS 11, Bilanzierung von Erwerben von Anteilen an einer gemeinsamen Geschäftstätigkeit**

Die Änderungen behandeln die Bilanzierung von Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen und gemeinschaftlichen Tätigkeiten. Mit dieser Änderung werden neue Leitlinien für die Bilanzierung des Erwerbs von Anteilen an gemeinschaftlichen Tätigkeiten, die einen Geschäftsbetrieb darstellen, in IFRS 11 eingefügt. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen. Die Gruppe evaluiert derzeit die Auswirkungen der Anwendung auf den Konzernabschluss.

#### **Änderungen an IAS 16 und IAS 38: Klarstellung akzeptabler Abschreibungsmethoden**

Mit den Änderungen an IAS 16 „Sachanlagen“ und IAS 38 „Immaterielle Vermögenswerte“ wird klar-

gestellt, dass erlösbasierte Methoden zur Berechnung der Abschreibung eines Vermögenswertes nicht angemessen sind, da der Erlös aus Aktivitäten üblicherweise auch andere Faktoren als den Verbrauch des künftigen wirtschaftlichen Nutzens des Vermögenswertes widerspiegelt. Im Weiteren wird geregelt, dass Erlöse generell nicht als geeignete Basis für die Bewertung des Verbrauchs des künftigen wirtschaftlichen Nutzens eines immateriellen Vermögenswertes angesehen werden, wobei diese Annahme unter bestimmten und begrenzten Umständen widerlegt werden kann. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen. EYEMAXX erwartet keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss aus der Anwendung diesen Standards.

#### **Verbesserung der International Financial Reporting Standards 2012-2014**

Die jährlichen Verbesserungen der IFRS – Zyklus 2012-2014 betreffen die folgenden Standards:

- ✘ IFRS 5 „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche“ - betreffen die Klarstellung, dass ein Wechsel von der Kategorie „zur Veräußerung gehalten“ in die Kategorie „zu Ausschüttungszwecken gehalten“ und umgekehrt keine Bilanzierungsänderung nach sich zieht.
- ✘ IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben“ - werden einerseits Ergänzungen zur Einbeziehung von Verwaltungsverträgen und andererseits zu Angaben zur Saldierung von zusammengefassten Zwischenabschlüsse vorgeschlagen.
- ✘ IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“ - Die Änderungen betreffen die Klarstellung, dass bei der Ermittlung des Diskontierungszinssatzes in Währungsräumen nicht nur Unternehmensanleihen des gleichen Landes sondern auch derselben Währung zu berücksichtigen sind.

- ✘ IAS 34 „Zwischenberichterstattung“ - wird vorgeschlagen, einen Querverweis zu Angaben im Zwischenbericht einzufügen.

Sämtliche Änderungen sind – ein Endorsement durch die EU vorausgesetzt – für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen, anzuwenden. Eine frühere Anwendung ist zulässig. Die Gruppe evaluiert derzeit die Auswirkungen der Anwendung auf den Konzernabschluss.

#### **Änderungen an IAS 1: Darstellung des Abschlusses**

Im Dezember 2014 veröffentlicht das IASB Änderungen an IAS 1 Darstellung des Abschlusses. Die Änderungen beinhalten im Wesentlichen die folgenden Punkte:

- ✘ Klarstellung, dass Anhangsangaben nur dann notwendig sind, wenn ihr Inhalt nicht unwesentlich ist.
- ✘ Erläuterungen zur Aggregation und Disaggregation von Posten in der Bilanz und der Gesamtergebnisrechnung.
- ✘ Klarstellung, wie Anteile am Sonstigen Ergebnis at equity bewerteter Unternehmen in der Gesamtergebnisrechnung darzustellen sind.
- ✘ Streichung einer Musterstruktur des Anhangs hin zur Berücksichtigung unternehmensindividueller Relevanz.

Die Änderungen treten – EU Übernahme vorausgesetzt – für Berichtsperioden in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig. Die Gruppe evaluiert derzeit die Auswirkungen der Anwendung auf den Konzernabschluss.

#### **Änderungen an IAS 27: Equity-Methode im separaten Abschluss**

Durch die geringfügigen Änderungen an IAS 27 „Einzelabschlüsse“ wird den Unternehmen ermöglicht, die Equity-Methode für Anteile an Tochtergesellschaften, Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen in ihren Einzelabschlüssen anzuwenden. Die

Änderungen sind auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen, anzuwenden. EYEMAXX erwartet keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss aus der Anwendung diesen Standards.

#### **Änderungen an IFRS 10 und IAS 28: Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture**

Die Änderungen betreffen die Beseitigung einer Inkonsistenz zwischen den Anforderungen von IFRS 10 und IAS 28. Es erfolgt eine Klarstellung bezüglich der Behandlung von nicht realisierten Erfolgen aus Transaktionen zwischen einem Investor und seinen assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen. Eine vollständige Erlöserfassung beim Investor hat zu erfolgen, wenn eine solche Transaktion einen Geschäftsbetrieb betrifft. Wenn eine solche Transaktion Vermögenswerte betrifft, die keinen Geschäftsbetrieb darstellen, ist eine teilweise Erlöserfassung vorzunehmen. Der Anwendungszeitpunkt ist derzeit noch nicht bekannt. Die Gruppe evaluiert derzeit die Auswirkungen der Anwendung auf den Konzernabschluss.

#### **Änderungen an IFRS 10, IFRS 12 und IAS 28: Investmentgesellschaften: Anwendung der Konsolidierungsausnahme**

Das IASB veröffentlicht Änderungen an IFRS 10 „Konzernabschlüsse“, IFRS 12 „Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen“ und IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen“ in Bezug auf die Konsolidierungsausnahme für Investmentgesellschaften. Die Änderungen dienen zur Klärung von drei Fragestellungen in Bezug auf die Anwendung der Konsolidierungsausnahme für Investmentgesellschaften, welche ihre Tochterunternehmen zum beizulegenden Zeitwert bewerten. Die Änderungen treten – EU Übernahme vorausgesetzt – für Berichtsperioden in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig. Die Gruppe evaluiert derzeit die Auswirkungen der Anwendung auf den Konzernabschluss.

## 2 Konsolidierungsgrundsätze

Die Abschlüsse des Mutterunternehmens sowie der in den Konzernabschluss einbezogenen Tochtergesellschaften werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt.

Sofern der Abschlussstichtag eines in den Abschluss einbezogenen Unternehmens vom 31. Oktober abweicht, wurden Zwischenabschlüsse einbezogen. Der Konzernabschluss wird in Tausend-Euro (TEUR) aufgestellt.

Alle Forderungen und Verbindlichkeiten, Umsätze und andere Erträge und Aufwendungen aus der Verrechnung zwischen Unternehmen des Konsolidie-

rungskreis werden eliminiert. Abzinsungen und sonstige einseitig ergebniswirksame Buchungen werden ergebniswirksam storniert. Aus dem konzerninternen Lieferungs- und Leistungsverkehr resultierende Zwischenergebnisse im kurz- und langfristigen Vermögen sind eliminiert.

Tochtergesellschaften werden ab dem Erwerbszeitpunkt, das ist jener Zeitpunkt, an dem das Mutterunternehmen die Beherrschung über dieses Unternehmen erlangt, voll konsolidiert. Die Einbeziehung in den Konzernabschluss endet, sobald die Möglichkeit der Beherrschung durch das Mutterunternehmen nicht mehr gegeben ist. Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Erwerbsmethode.

### 2.1 Erwerb von Anteilen an Gesellschaften (Erstkonsolidierung)

Bei dem Erwerb von Anteilen an einer Immobilienobjektgesellschaft ist immer die Fragestellung zu beantworten, ob es sich um einen Unternehmenszusammenschluss nach IFRS 3 (siehe Punkt 2.1.1 Unternehmenszusammenschlüsse) handelt oder um den Erwerb eines Vermögenswertes oder einer Gruppe von Vermögenswerten, welche keinen Geschäftsbetrieb bilden (siehe Punkt 2.1.2 Erwerb von Vermögenswerten ohne Geschäftsbetrieb).

Ein Geschäftsbetrieb in Sinne von IFRS 3.3 liegt dann vor, wenn Ressourcen vorhanden sind, auf die Prozesse angewendet werden, um Erträge zu generieren. Die Analyse, ob ein Geschäftsbetrieb vorliegt, wird folgend analysiert:

- 1.) Identifizierung der erworbenen Elemente
- 2.) Analyse der Fähigkeit, tatsächliche Erträge zu liefern
- 3.) Analyse, ob diese Fähigkeit, Erträge zu liefern, auch einem Marktteilnehmer offensteht.

Im ersten Schritt wird analysiert, welche materiellen bzw. immateriellen Vermögenswerte erworben

wurden. Darüber hinaus muss der Erwerber auch beurteilen, ob er relevante Prozesse miterworben hat, die dazu geeignet sind, Erträge zu generieren und welchen Ertrag er aus dem Erwerb erzielt bzw. erzielen möchte. Prozesse in diesem Sinne können sowohl strategische wie operative Managementprozesse sein. Administrative Tätigkeiten indizieren hingegen keine Prozesse (IFRS 3.B7).

Im zweiten Schritt wird beurteilt, ob die übernommene Gesellschaft aufgrund ihrer Prozesse eigenständig in der Lage ist Erträge zu generieren. Dies muss auf der Basis der üblichen Geschäftstätigkeit der Branche beziehungsweise eines typischen Marktteilnehmers getroffen werden. Wenn diese Prozesse vorhanden sind, liegt ein Erwerb im Sinne von IFRS 3 Unternehmenszusammenschluss vor.

Werden die Prozesse beim Erwerb nicht mitübernommen ist zu prüfen, ob die Ressourcen und Prozesse bei der erworbenen Immobilie zum Erwerbszeitpunkt beobachtbar sind und der Erwerber in der Lage wäre, die fehlenden Ressourcen und Prozesse am Markt zu erwerben. Sind jedoch keine operativen Tätigkeiten

erforderlich um Erträge zu generieren, handelt es sich um einen Erwerb von Vermögenswerten oder eine Gruppe von Vermögenswerten, die keinen Geschäftsbetrieb bilden (Punkt 2.1.2 Erwerb von Vermögenswerten ohne Geschäftsbetrieb).

Von EYEMAXX erworbene Objektgesellschaften weisen in ihrer Bilanz in erster Linie Immobilien-

vermögen und die dazugehörige Finanzierung aus. Daraus abgeleitet handelt es sich zumeist um den Erwerb von einer Gruppe von Vermögenswerten ohne Geschäftsbetrieb. Der Kaufpreis der Gesellschaften entspricht im Wesentlichen dem beizulegenden Zeitwert des gehaltenen Immobilienvermögens, abzüglich der in den Gesellschaften vorhandenen Schulden zum Erwerbszeitpunkt.

### 2.1.1 Unternehmenszusammenschlüsse (Erstkonsolidierungen)

Unter einem Unternehmenszusammenschluss versteht IFRS 3 die Erlangung der Beherrschung über das erworbene Unternehmen durch den Erwerber. Alle Unternehmenszusammenschlüsse im Anwendungsbereich von IFRS 3 sind nach der Erwerbsmethode zu bilanzieren. Die Anwendung der Erwerbsmethode erfordert folgende Schritte:

- ✘ die Identifizierung eines Erwerbers und Bestimmung des Erwerbszeitpunktes,
- ✘ den Ansatz und die Bewertung der erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte, der übernommenen Schulden und aller Minderheitenanteile an dem erworbenen Unternehmen sowie
- ✘ die Bilanzierung und Bestimmung des Geschäfts- oder Firmenwertes oder eines Gewinns aus einem Erwerb zu einem Preis unter Marktwert.

Die Erstkonsolidierung erfolgt zum Erwerbszeitpunkt durch Aufrechnung des Kaufpreises mit dem neu bewerteten Nettovermögen des erworbenen Unternehmens. Die ansatzfähigen Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden der Tochtergesellschaften werden dabei mit ihren vollen beizulegenden Zeitwerten angesetzt. Wesentliche Ausnahme vom Grundsatz des verpflichtenden Ansatzes des beizulegenden Zeitwertes für Vermögenswerte und Schulden sind aktive und passive Steuerabgrenzungen, die nicht mit ihrem beizulegenden Zeitwert, sondern mit ihrem Nominalwert (d.h. ohne Berücksichtigung einer Abzinsung) bewertet werden müssen. Ergibt sich aus der Aufrechnung ein Aktivsaldo, so ist dieser als Geschäfts- oder Firmenwert zu aktivieren. Ergibt sich ein Passivsaldo (negativer Unterschiedsbetrag), so ist dieser grundsätzlich zum Erwerbszeitpunkt ertragswirksam zu erfassen.

Der Geschäfts- oder Firmenwert repräsentiert jenen Betrag, den der Erwerber im Hinblick auf einen künftigen wirtschaftlichen Nutzen, der keinem einzelnen Vermögenswert zugeordnet werden kann, geleistet hat.

Er erzeugt keine von anderen Vermögenswerten oder Vermögenswertgruppen unabhängigen Cashflows. Daher muss ein Geschäfts- oder Firmenwert anlässlich der Durchführung der Werthaltigkeitstests zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zugeordnet werden. Negative Unterschiedsbeträge entstehen, wenn der Kaufpreis für die Anteile einer Gesellschaft deren anteiliges neu bewertetes Nettovermögen unterschreitet. In einem solchen Fall erfordert IFRS 3.36, dass der Erwerber eine erneute Überprüfung aller erworbenen Vermögenswerte und aller übernommenen Schulden sowie der Verfahren, mit denen die Beträge ermittelt worden sind, durchführt. Ein nach Durchführung der Überprüfung verbleibender negativer Unterschiedsbetrag zum Erwerbszeitpunkt ist nach IFRS 3.34 als Gewinn in der Gewinn- und Verlustrechnung zu erfassen. Als Ursachen für den als Ertrag vereinnahmten negativen Unterschiedsbetrag sieht das IASB drei mögliche Gründe:

- ✘ Fehler im Zusammenhang mit dem Ansatz und der Bewertung,
- ✘ standardkonformer Ansatz von Vermögenswerten und Schulden zu Werten, die nicht diesen beizulegenden Zeitwerten entsprechen, und
- ✘ günstiger Erwerb (Bargain Purchase).

Bei Unternehmenszusammenschlüssen, die in einer Anteilsquote unter 100 % resultieren, wird in der Eigenkapitalüberleitung der Anstieg des Fremdanteils als „Zugang Konsolidierungskreis“ ausgewiesen.

Minderheitenanteile werden entsprechend dem in IFRS 10.22 und IAS 1.54 (q) verankerten Einheitsgrundsatz innerhalb des Eigenkapitals getrennt vom Eigenkapital des Mutterunternehmens ausgewiesen.

Minderheitenanteile am Konzernergebnis werden gleichfalls gesondert angegeben. Für Gemeinschaftsunternehmen wird gemäß IFRS 11.24 das Wahlrecht zum Ansatz der Anteile nach der Equity-Methode angewandt.

### 2.1.2 Erwerb von Vermögenswerten ohne Geschäftsbetrieb (Erstkonsolidierungen)

Unter einem Erwerb von Vermögenswerten oder einer Gruppe von Vermögenswerten versteht IFRS 3.2b die Erlangung der Beherrschung über die einzelnen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten durch den Erwerber. Der wesentliche Unterschied zur Bilanzierung gemäß IFRS 3 (Unternehmenszusammenschluss) liegt darin, dass kein Goodwill entstehen kann beziehungsweise Eventualverbindlichkeiten keine Berücksichtigung finden.

Alle Erwerbe von Vermögenswerten oder Gruppen von Vermögenswerten, welche keinen Geschäftsbetrieb darstellen, sind gemäß dem Anwendungsbereich von IFRS 3.2(b) nach der Erwerbsmethode zu bilanzieren. Die Anwendung der Erwerbsmethode erfordert folgende Schritte:

- ✘ die Identifizierung eines Erwerbers und Bestimmung des Erwerbszeitpunktes,

- ✘ den Ansatz und die Bewertung der erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte, der übernommenen Schulden und aller Minderheitenanteile an dem erworbenen Unternehmen sowie
- ✘ die Verteilung der Anschaffungskosten mit ihrem relativen Anteil auf die erworbenen Vermögenswerte

Die Erstkonsolidierung erfolgt zum Erwerbszeitpunkt durch Aufrechnung des Kaufpreises mit dem neu bewerteten Nettovermögen des erworbenen Unternehmens. Die ansatzfähigen Vermögenswerte und Schulden der Tochtergesellschaften werden dabei mit ihren relativen beizulegenden Zeitwerten angesetzt. Der Ansatz eines Firmenwertes oder Eventualverbindlichkeiten ist unzulässig.

Der Ansatz einer latenten Steuer im Zugangszeitpunkt entfällt aufgrund der sogenannten „initial recognition exemption“ des IAS 12.15(b).

## 2.2 Übergangskonsolidierung ohne Statuswechsel

Übergangskonsolidierungen ohne Statuswechsel sind Auswirkungen von Anteilsverschiebungen zwischen den Anteilseignern der Muttergesellschaft (EYEMAXX) und den Minderheitsgesellschaftern der jeweiligen konsolidierten Tochtergesellschaften bzw. allfälliger quotenkonsolidierter Gesellschaften, die ihrerseits wiederum über konsolidierte Gesellschaften verfügen, an denen Minderheitsgesellschafter beteiligt sind, ohne Änderung der Konsolidierungsart (d.h. ohne Erlangung/Aufgabe der Beherrschung). Gemäß IFRS 10 bilanziert EYEMAXX eine Änderung des Anteils ohne beherrschenden Einfluss als

Eigenkapitaltransaktion zwischen Anteilseignern. Differenzen zwischen dem Buchwert des betreffenden Anteils ohne beherrschenden Einfluss und der zahlbaren Gegenleistung werden als Erhöhung oder Minderung des Eigenkapitals behandelt. Kommt es daher nach Erlangung der Beherrschung zu einem zusätzlichen Erwerb oder werden Anteile übertragen, ohne dass die Beherrschung aufgegeben wird, so wird die Verschiebung zwischen dem bisherigen Minderheitenanteil und der durch die Transaktion erfolgten Kapitalaufrechnung in der Eigenkapitalüberleitung als Strukturveränderung dargestellt.

## 2.3 Übergangskonsolidierungen mit Statuswechsel

Bei einem stufenweisen Erwerb (Übergangskonsolidierung mit Statuswechsel) werden in verschiedenen Transaktionen Anteile an Tochtergesellschaften erworben, bis letztendlich die Kontrolle über das Unternehmen erlangt wird. Bei einem sukzessiven Unternehmenszusammenschluss hat der Erwerber seinen zuvor an dem erworbenen Unternehmen gehaltenen Eigenkapitalanteil zu dem zum Erwerbszeitpunkt geltenden beizulegenden Zeitwert neu zu

bestimmen und den daraus resultierenden Gewinn bzw. Verlust ergebniswirksam zu erfassen. Fingiert wird eine Erlangung der Kontrollmehrheit gegen Barzahlung sowie gegen Tausch der bisherigen Anteile zum Fair Value. Durch die zuvor angewandte Equity-Methode hinsichtlich der Anteile an Gemeinschaftsunternehmen sind die sich bis zum Erwerbszeitpunkt ergebenden Wertänderungen im Ergebnis aus der Equity-Methode erfasst.

## 2.4 Entkonsolidierung

Wird eine Tochtergesellschaft veräußert, werden die Vermögenswerte und Schulden dieser Tochtergesellschaft nicht mehr in den Konzernabschluss übernommen. Die Erträge und Aufwendungen des entkonsolidierten Unternehmens werden bis zum Verlust der Beherrschung über dieses in den Konzernabschluss einbezogen. Der veräußerte Ergebnisanteil schmälert den Entkonsolidierungserfolg, um eine Doppelerfassung von Ergebnissen zu verhindern. Der seit Konzernzugehörigkeit erwirtschaftete Ergebnis-

vortrag der entkonsolidierten Tochtergesellschaft beeinflusst den Entkonsolidierungserfolg, da diese Ergebnisbeiträge bereits in Vorperioden im Konzernabschluss erfasst wurden. Bei Entkonsolidierung ausländischer Tochtergesellschaften erhöht bzw. verringert sich der Entkonsolidierungserfolg um die nun erfolgswirksam zu erfassenden Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung, die während der Konzernzugehörigkeit im Eigenkapital erfasst wurden.

## 3 Nicht beherrschender Anteil

Bei vollkonsolidierten Gesellschaften hat ein Mutterunternehmen den nicht beherrschenden Anteil in seiner Konzernbilanz innerhalb des Eigenkapitals, aber getrennt vom Eigenkapital der Anteilseigner des Mutterunternehmens anzusetzen. Die Erlangung der Beherrschung gemäß IFRS 10 und damit der Vollkonsolidierung eines Unternehmens, ist unter anderem von den Stimmrechten, wie auch von potentiellen Stimmrechten abhängig. Hingegen wird gemäß IFRS 10 die Berechnung der nicht beherrschenden Anteile auf Grundlage der bestehenden Eigentumsanteile und nicht mit Blick auf die möglichen

Ausübung oder Umwandlung potentieller Stimmrechte bestimmt.

Zu definieren ist der Begriff der „bestehenden Eigentumsanteile“ - „present ownership“. Es werden bereits alle Risiken und Chancen aus den optionsgegenständlichen Anteilen - und damit die „present ownership“ - wirtschaftlich EYEMAXX zugerechnet, etwa weil

- ✘ der Ausübungspreis der Option fixiert ist
- ✘ mit dem optionsgegenständlichen Anteilen keine (relevanten) Einflussmöglichkeiten mehr verbunden sind

✘ mit Dividenden während des Optionszeitraums nicht zu rechnen ist oder die Dividenden schuldrechtlich bereits EYEMAXX zustehen.

Die relevanten Einflussmöglichkeiten definiert

EYEMAXX unter anderem damit, dass der Stillhalter der Option keine Möglichkeit hat wesentliche Vermögenswerte zu verkaufen. Zusätzlich wird die Finanzierung bereits zum Großteil durch EYEMAXX getätigt.

## 4 Fremdwährungsumrechnung

Die Jahresabschlüsse ausländischer Gesellschaften werden nach dem Konzept der funktionalen Währung in Euro umgerechnet. Für jedes Unternehmen innerhalb des Konzerns wird die funktionale Währung entsprechend den maßgeblichen Kriterien festgelegt. Die im Abschluss des jeweiligen Unternehmens enthaltenen Posten werden unter Verwendung dieser funktionalen Währung umgerechnet. Sollten sich die für die Bestimmung der funktionalen Währung wesentlichen Geschäftsvorfälle ändern, kann es bei einzelnen in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften zu einem Wechsel der funktionalen Währung kommen.

Bei Anwendung der Landeswährung als funktionaler Währung werden die Posten der Bilanz (ausgenommen das Eigenkapital) zum Stichtagskurs, die Posten der

Gewinn- und Verlustrechnung zu Durchschnittskursen am Bilanzstichtag umgerechnet. Das Eigenkapital wird mit historischen Kursen zum Erwerbszeitpunkt umgerechnet. Umrechnungsdifferenzen aus der Kapitalkonsolidierung werden erfolgsneutral im Eigenkapital, Umrechnungsdifferenzen aus der Schuldenkonsolidierung erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die sich gegenüber der Umrechnung zu Stichtagskursen ergebenden Unterschiedsbeträge werden im Eigenkapital gesondert als „Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung“ ausgewiesen. Im Eigenkapital während der Konzernzugehörigkeit erfasste Währungsumrechnungsdifferenzen werden beim Ausscheiden von Konzernunternehmen aus dem Konsolidierungskreis erfolgswirksam aufgelöst.

Es wurden die folgenden wesentlichen Stichtagskurse verwendet:

		Stichtagskurs	
1 EUR entspricht		31.10.2015	31.10.2014
Tschechische Krone	CZK	27,0900	27,7700
Serbischer Dinar	RSD	120,7606	119,0888
Polnischer Zloty	PLN	4,2652	4,2043
Rumänischer Leu	RON	4,435	4,4163

Es wurden die folgenden wesentlichen Durchschnittskurse verwendet:

		Durchschnittskurs	
1 EUR entspricht		2014/2015	2013/2014
Tschechische Krone	CZK	27,3720	27,4636
Serbischer Dinar	RSD	120,7514	116,4001
Polnischer Zloty	PLN	4,1693	4,1798
Rumänischer Leu	RON	4,4410	4,4454

## 5 Immaterielle Vermögenswerte

### 5.1 Firmenwert

Bei Unternehmenszusammenschlüssen werden die erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden mit dem beizulegenden Zeitwert angesetzt. Übersteigen die Anschaffungskosten des Unternehmenszusammenschlusses die anteiligen beizulegenden Nettozeitwerte, wird ein Geschäfts- oder Firmenwert aktiviert.

Ein sich ergebender passivischer Unterschiedsbetrag wird sofort erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung unter der Position „Sonstige betriebliche Erträge“ erfasst.

Geschäfts- oder Firmenwerte werden nach dem erstmaligen Ansatz zu Anschaffungskosten abzüglich

kumulierter Wertminderungsaufwendungen bewertet. Der Bilanzansatz wird gemäß IAS 38.108 zumindest jährlich durch einen Impairment-Test geprüft und im Falle eines gesunkenen wirtschaftlichen Nutzens außerplanmäßig abgeschrieben. Sofern Umstände darauf hinweisen, dass eine Wertminderung stattgefunden haben könnte, wird die Werthaltigkeit auch unterjährig überprüft. Zu diesem Zweck wird der Geschäfts- oder Firmenwert einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit zugeordnet. Liegt der erzielbare Betrag der zahlungsmittelgenerierenden Einheit unter dem Buchwert, wird ein Wertminderungsaufwand erfasst. Der erzielbare Betrag entspricht dem höheren Wert aus Nutzungswert und Nettozeitwert (beizulegender Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten).

### 5.2 Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen

Erworbene immaterielle Vermögenswerte werden zum Zeitpunkt des Erwerbs aktiviert. Immaterielle Vermögenswerte werden linear über den kürzeren Zeitraum von Vertragslaufzeit oder geschätzter Nutzungsdauer abgeschrieben. Marken, Patente und Lizenzen wie auch gewerbliche Schutzrechte und

ähnliche Rechte werden linear über drei bis 15 Jahre abgeschrieben. Aktivierte Software wird linear über vier Jahre abgeschrieben. Die Amortisation der abnutzbaren immateriellen Vermögenswerte ist in der Gewinn- und Verlustrechnung in der Abschreibung vom Anlagevermögen enthalten.

## 6 Sachanlagen

Die Bewertung der angeschafften oder hergestellten Sachanlagen erfolgt mit den um die Abschreibung verminderten historischen Anschaffungs-/Herstellungskosten. In den Herstellungskosten selbst erstellter Anlagen sind neben den Material- und Fertigungseinzelkosten auch angemessene Material- und Fertigungsgemeinkosten enthalten. Fremdkapitalzinsen, soweit sie einzelnen

Projekten direkt zurechenbar sind, werden gemäß IAS 23 aktiviert.

Die Abschreibung wird linear berechnet, wobei die Anschaffungskosten bis zum Restwert über die erwartete Nutzungsdauer des Vermögenswertes wie folgt abzuschreiben sind:

	2014/2015	2013/2014
Grundstücke und Gebäude	10 - 50 Jahre	10 - 50 Jahre
Technische Anlagen und Maschinen	5 - 10 Jahre	5 - 10 Jahre
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 - 4 Jahre	3 - 4 Jahre

Liegt der Buchwert eines Vermögenswertes über dem erzielbaren Betrag, so ist eine Wertminderung vorzunehmen. Gewinne und Verluste aus dem Anlagenabgang werden als Differenz zwischen dem Veräußerungserlös und dem Restbuchwert ermittelt und erfolgswirksam erfasst.

## 7 Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Beim erstmaligen Ansatz (Zugang) erfolgt eine Bewertung zu Anschaffungskosten. Im Rahmen der Anschaffungskosten werden der entrichtete Kaufpreis und sonstige direkt zurechenbare Kosten und Transaktionskosten miteinbezogen sowie auch Fremdkapitalkosten, die direkt dem Bau oder der Herstellung einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie zugerechnet werden können, aktiviert.

Die Folgebewertung erfolgt zum beizulegenden Zeitwert. Als beizulegender Zeitwert wird jener Wert angesetzt, zu dem die Immobilie zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Geschäftspartnern getauscht werden könnte. Der beizulegende Zeitwert hat die aktuelle Marktlage und die Umstände zum Bilanzstichtag widerzuspiegeln. Den bestmöglichen substantiellen Hinweis für den beizulegenden Zeitwert erhält man normalerweise durch auf einem aktiven Markt notierte aktuelle Preise ähnlicher Immobilien, die sich am gleichen Ort und im gleichen Zustand befinden und Gegenstand vergleichbarer Mietverhältnisse und anderer mit den Immobilien zusammenhängender Verträge sind.

EYEMAXX beschäftigt Projektentwickler mit langjähriger Erfahrung in den einzelnen Zielmärkten, die auf Grundlage des zum Stichtag gegebenen Projektfortschritts und aus ihrer eigenen Erfahrung und exakten Kenntnis des betreffenden Entwicklungsprojektes - falls dies erforderlich scheint - einen zusätzlichen Risikoabschlag auf die gutachterlich ermittelten Verkehrswerte vornehmen.

Der beizulegende Zeitwert der Entwicklungsprojekte bei EYEMAXX basiert prinzipiell auf Sachverständigengutachten. Auf diese Werte werden von EYEMAXX - falls erforderlich - die nachfolgend aufgelisteten Risikoabschläge vorgenommen.

In der Risikomatrix werden folgende Risiken bewertet:

- ✘ Grundstücksrisiko
- ✘ Finanzierungsrisiko
- ✘ Vermietungsgradrisiko
- ✘ Baukostenrisiko

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes von Eigen-Investments basiert auf Gutachten, erstellt von unabhängigen Sachverständigen nach international anerkannten Bewertungsverfahren. Die Gutachten basieren auf:

- ✘ Informationen, die durch die Gesellschaft zur Verfügung gestellt werden, zum Beispiel bei Eigen-Investments die aktuelle Miete beziehungsweise rechtliche Einschränkungen von Nutzungsdauern aufgrund von einem Superädifikat beziehungsweise Erbbaurecht und bei Projektimmobilien zum Beispiel zukünftige Mieten eingeteilt in die Kategorien „Mietvertrag unterschrieben“, „Mietvertrag in Verhandlung“ und Freifläche, Projektkalkulationen,
- ✘ Annahmen des Gutachters, die auf Marktdaten basieren und auf Basis seiner fachlichen Qualifikation beurteilt werden wie zum Beispiel künftige Marktmieten, Nutzungsdauer, typisierte Instandhaltungs- und Verwaltungskosten, strukturelle Leerstandskosten oder Kapitalisierungszinssätze

Die in diesen Gutachten ermittelten Verkehrswerte stellen die Obergrenze für die von EYEMAXX für die einzelnen Entwicklungsprojekte bilanzierten beizulegenden Zeitwerte dar. Bei bereits vermieteten Eigen-Investments werden die Gutachten, falls keine substantielle Änderung vorhanden ist, alle drei Jahre aktualisiert. In der Zwischenzeit wird seitens EYEMAXX das bestehende Gutachten verwendet und um die tatsächlichen Mieterlöse ergänzt wie auch die Restnutzungsdauer verringert. Zusätzlich werden jährlich die berücksichtigten Zinssätze, kalkulierten Instandhaltungskosten wie auch Bewirtschaftungskosten kontrolliert.

Als zusätzliche Prämisse ist bei der Bewertung von der bestmöglichen Verwendung eines Objekts auszugehen. Geplante Nutzungsänderungen werden bei der Bewertung berücksichtigt, sofern die technische Durchführbarkeit, die rechtliche Zulässigkeit und die finanzielle Machbarkeit gegeben ist.

Bei einer Übertragung von den zur Veräußerung bestimmten Immobilien in die Eigen-Investments der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wird ein zu diesem Zeitpunkt bestehender Unterschiedsbetrag zwischen dem beizulegenden Zeitwert und dem Buchwert innerhalb des Bewertungsergebnisses in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Bei einer Übertragung einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie in eine selbst genutzte Immobilie (IAS 16) wird der fair value als Anschaffungs- und Herstellungskosten nach IAS 16 berücksichtigt und über die Restnutzungsdauer der Immobilie abgeschrieben (IAS 40.60).

Bei einer Übertragung einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie in das Umlaufvermögen (IAS 2) wird der fair value als Anschaffungs- und Herstellungskosten nach IAS 2 berücksichtigt.

Die bestellten Gutachter der bewerteten Eigen-Investments sind:

- ✘ Raiffeisen-Immobilien Steiermark G.m.b.H. – Die Bewertungsgruppe der Raiffeisen-Landesbank

Steiermark für das Eigen-Investment in der EM Outlet Center GmbH und Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG (2015)

- ✘ Ing. Erich Forstner für die Industrieimmobilie mit Logistikcenter in der EYEMAXX International Holding und Consulting GmbH (2014)
- ✘ Roland Emme-Weiss Bewertung für das Industriegrundstück mit Logistikcenter in Nürnberg in der EYEMAXX Real Estate AG (2015)
- ✘ EHL Immobilien GmbH Bewertung für das Grundstück in Serbien in der Log Center d.o.o. Beograd, LogMaxx Alpha a.d. (vormals: Log Center Alpha a.d.), BEGA ING d.o.o. und LOGMAXX d.o.o. (2015)
- ✘ EHL Immobilien GmbH Bewertung für die Logistik- und Fachmarktzentrumprojekte in Serbien
- ✘ Roland Emme-Weiss Bewertung für das Industriegrundstück mit Logistikcenter in Wuppertal in der EYEMAXX Real Estate AG (2015)
- ✘ Roland Emme-Weiss Bewertung für das Industriegrundstück mit Logistikcenter in Aachen in der GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH (2015)

Die bestellten Gutachter der bewerteten Immobilien - angesetzt in den Gemeinschaftsunternehmen:

- ✘ Ing. Erich Forstner für die Industrieimmobilie mit Logistikcenter in der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG (2015)
- ✘ Raiffeisen-Immobilien Steiermark G.m.b.H. – Die Bewertungsgruppe der Raiffeisen-Landesbank Steiermark für die Eigen-Investments in der Marland Bauträger GmbH (2013)
- ✘ Roland Emme-Weiss Bewertung für das Industriegrundstück mit Bürohaus und Hallen in Frankfurt in der EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG (2015)
- ✘ EHL Immobilien GmbH Bewertung für das medizinische Zentrum in Leipzig in der EYEMAXX Lifestyle Development 2 GmbH & Co. KG (2015)
- ✘ EHL Immobilien GmbH Bewertung für das Projekt „Lindenauer Hafen“ in Leipzig in der EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG und EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG (2015)

Der beizulegende Zeitwert wird mindestens jährlich zum festgesetzten Stichtag ermittelt. Ergeben sich bis zum Abschlussstichtag wesentliche Veränderungen der Inputfaktoren, so werden entsprechende Anpassungen vorgenommen.

Änderungen des beizulegenden Zeitwertes werden erfolgswirksam unter Berücksichtigung der damit in Zusammenhang stehenden Steuerlatenz erfasst.

EYEMAXX hält unmittelbar sechs (Vorjahr: fünf) bebaute

und ein (Vorjahr: ein) unbebautes Grundstück als Finanzinvestition. Alle fünf bebauten Grundstücke werden derzeit zur Erzielung von Mieteinnahmen oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten und weder im Rahmen des Produktionsprozesses oder für Verwaltungszwecke selbst genutzt, noch sind diese zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit bestimmt. Schwierigkeiten in der Zuordnung bestehen keine, da die als Finanzinvestition eingestufteten Immobilien zur zukünftigen Erzielung von Mieteinnahmen gehalten werden und keine Eigennutzung vorliegt.

## 8 Finanzielle Vermögenswerte

Die finanziellen Vermögenswerte setzen sich aus ausgereichten Darlehen und Forderungen, erworbenen Eigenkapital- und Schuldtiteln, Zahlungsmitteln sowie Zahlungsmitteläquivalenten zusammen.

Die Bilanzierung und Bewertung der finanziellen Vermögenswerte erfolgt nach IAS 39 (Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung). Demnach werden finanzielle Vermögenswerte in der Konzernbilanz angesetzt, wenn EYEMAXX ein vertragliches Recht zusteht, Zahlungsmittel oder andere finanzielle Vermögenswerte von einer anderen Partei zu erhalten. Der erstmalige Ansatz eines finanziellen Vermögenswertes erfolgt zum beizulegenden Zeitwert zuzüglich der Transaktionskosten. Transaktionskosten, die beim Erwerb von erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerten anfallen, werden unmittelbar aufwandswirksam erfasst. Die Folgebewertung erfolgt gemäß der Zuordnung der finanziellen Vermögenswerte zu den nachstehenden Kategorien:

**Erfolgswirksam zum beizuliegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte** umfassen die zu Handelszwecken gehaltenen finanziellen Vermögenswerte sowie Finanzinstrumente die bei erstmaligem Ansatz als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet eingestuft wurden. Änderungen des beizulegenden Zeitwertes finanzieller Vermögenswerte dieser Kategorie werden zum Zeitpunkt der

Wertsteigerung oder Wertminderung erfolgswirksam erfasst.

**Kredite und Forderungen** sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte, die nicht in einem aktiven Markt notiert sind. Kredite und Forderungen werden mit den fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Dieser Bewertungskategorie werden die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die in den sonstigen finanziellen Vermögenswerten enthaltenen finanziellen Forderungen zugeordnet. Der Zinsertrag aus Positionen dieser Kategorie wird unter Anwendung der Effektivzinsmethode ermittelt, soweit es sich nicht um kurzfristige Forderungen handelt und der Effekt aus der Aufzinsung unwesentlich ist.

**Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** werden zunächst mit ihrem beizulegenden Zeitwert erfasst und in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode abzüglich von Wertberichtigungen bewertet. Eine Wertberichtigung zu Forderungen wird gebildet, wenn objektive Hinweise dahingehend bestehen, dass der Konzern nicht in der Lage sein wird, alle Forderungsbeträge gemäß den ursprünglichen Forderungsfristen einzubringen. Bedeutende finanzielle Schwierigkeiten des Schuldners, die Wahrscheinlichkeit, dass der Schuldner Insolvenz anmelden oder eine Finanzreorganisation durchführen wird sowie Nicht-

bezahlung oder Zahlungsverzug werden als Hinweise darauf gewertet, dass eine Forderung wertberichtigt werden muss. Der Wertberichtigungsbetrag stellt die Differenz zwischen dem Buchwert des Vermögenswertes und dem Barwert der geschätzten zukünftigen, zum effektiven Zinssatz abgezinsten Zahlungsströme dar. Der Wertberichtigungsbetrag wird in der Gewinn- und Verlustrechnung in den sonstigen betrieblichen

Aufwendungen erfasst. Im Falle der Uneinbringlichkeit einer Forderung wird sie über die Wertberichtigung abgeschrieben. Im Falle eines späteren Erhalts einer zuvor abbeschriebenen Forderung wird die Einzahlung von den sonstigen Aufwendungen abgezogen.

**Bis zur Endfälligkeit zu haltende Wertpapiere** sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbareren Zahlungen und einer festen Laufzeit, über die sie gehalten werden.

**Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte** umfassen diejenigen nicht derivativen finanziellen Vermögenswerte, die nicht einer der zuvor genannten Kategorien zugeordnet wurden. Dies sind insbesondere mit dem beizulegenden Zeitwert bewertete Eigenkapitaltitel und nicht bis zur Endfälligkeit zu haltende Schuldtitel, welche in den sonstigen finanziellen Vermögenswerten enthalten sind. Änderungen des beizulegenden Zeitwertes von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten werden erfolgsneutral im Eigenkapital abgegrenzt und erst bei Veräußerung erfolgswirksam erfasst. In Fällen, in denen der Marktwert von Eigenkapital- und Schuldtiteln bestimmt werden kann, wird dieser als beizulegender Zeitwert angesetzt. Existiert kein notierter Marktpreis und kann keine verlässliche Schätzung des beizulegenden Zeitwertes vorgenommen werden, werden diese finanziellen Vermögenswerte zu Anschaffungskosten abzüglich Wertminderungsaufwendungen erfasst.

Die **Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente** beinhalten Bargeld und Bankguthaben sowie sofort liquidierbare Vermögenswerte mit einer ursprünglichen Laufzeit von 1 bis zu 3 Monaten. Kontokorrent-

kredite bei Banken werden als Darlehen unter den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen.

Liegen bei finanziellen Vermögenswerten der Kategorien Kredite und Forderungen und zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte objektive, substantielle Anzeichen für eine Wertminderung vor, erfolgt eine Prüfung, ob der Buchwert den beizulegenden Zeitwert übersteigt. Sollte dies der Fall sein, wird eine Wertberichtigung in Höhe der Differenz vorgenommen.

Finanzielle Vermögenswerte werden ausgebucht, wenn die vertraglichen Rechte auf Zahlungen aus den finanziellen Vermögenswerten nicht mehr bestehen oder die finanziellen Vermögenswerte mit allen wesentlichen Risiken und Chancen übertragen werden.

Anteile an verbundenen, nicht konsolidierten Unternehmen und sonstige Beteiligungen werden, wenn sie über keinen notierten Marktpreis auf einem aktiven Markt verfügen, mit den Anschaffungskosten bewertet und bei Wertminderungen mit dem entsprechend niedrigeren Werten angesetzt.

Gemeinschaftsunternehmen werden mit ihrem anteiligen Eigenkapital (Equity-Methode) bilanziert.

Bei Fertigungsaufträgen innerhalb von Gemeinschaftsunternehmen erfolgt die Projektbewertung analog zu vollkonsolidierten Unternehmen anhand der „Percentage of Completion-Methode“ gemäß IAS 11, sofern das Projekt durch „forward sale“ verkauft und die sonstigen Voraussetzungen nach IFRIC 15 erfüllt sind. Andernfalls erfolgt die Bewertung von Immobilienentwicklungsprojekten gemäß IAS 2, Vorräte.

Die finanziellen Verbindlichkeiten sind originäre Verbindlichkeiten und werden in der Konzernbilanz angesetzt, wenn EYEMAXX eine vertragliche Pflicht hat, Zahlungsmittel oder andere finanzielle Vermögenswerte auf eine andere Partei zu übertragen. Der erstmalige Ansatz einer originären Verbindlichkeit erfolgt zum beizulegenden Zeitwert der erhaltenen Gegenleistung bzw. zum Wert der erhaltenen Zahlungsmittel abzüglich

gegebenenfalls anfallender Transaktionskosten. Die Folgebewertung erfolgt bei den Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung

der Effektivzinsmethode. Finanzielle Verbindlichkeiten werden ausgebucht, wenn die vertraglichen Verpflichtungen beglichen, aufgehoben oder ausgelaufen sind.

## 9 Vorräte

Vorräte nach IAS 2 werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet. Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten von Vorräten beinhalten Fertigungsmaterial, direkt zurechenbare Lohnkosten und sonstige direkt zurechenbare Produktionsgemeinkosten. Fremdkapitalkosten, die den Anschaffungs- oder Herstellungskosten qualifizierter Vermögenswerte zurechenbar sind,

werden aktiviert. Aufwendungen der allgemeinen Verwaltung, für freiwillige Sozialleistungen und für betriebliche Altersversorgung sowie Fremdkapitalzinsen werden bei der Ermittlung der Herstellungskosten nicht einbezogen. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte im normalen Geschäftsverlauf erzielbare Verkaufserlös abzüglich der noch anfallenden Kosten der Fertigstellung und des Vertriebs.

## 10 Leasingverträge

Leasingverträge für Sachanlagen, bei denen der Konzern alle wesentlichen Risiken und Chancen der Vermögenswerte trägt, werden als Finanzierungsleasing ausgewiesen. Derartige Vermögenswerte werden entweder in Höhe des zu Beginn des Leasingverhältnisses beizulegenden Zeitwertes oder mit den niedrigeren Barwerten der Mindestleasingzahlungen angesetzt. Die Mindestleasingzahlungen werden in Finanzierungskosten und den Tilgungsanteil der Restschuld aufgeteilt, wobei die Finanzierungskosten so über die Laufzeit verteilt werden, dass ein konstanter Zinssatz für die verbleibende Restschuld entsteht. Die dazugehörigen Leasingverpflichtungen abzüglich der

Finanzierungskosten werden in den langfristigen und kurzfristigen Finanzierungsverbindlichkeiten ausgewiesen. Die Zinsen werden über die Leasingdauer erfolgswirksam erfasst. Darüber hinaus bestehen operative Leasingverträge für die Nutzung von Kraftfahrzeugen und anderen Anlagen, die aufwandswirksam erfasst werden.

Werden Immobilien mittels operating lease gemietet, welche nach Definition Punkt 7 „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilie“ eingestuft werden, so gilt gemäß IAS 40.6 für den Ansatz der Immobilie sowie für die Leasingverbindlichkeit der Zeitwert.

## 11 Steuern

Gemäß IAS 12 werden für alle temporären Differenzen zwischen dem Buchwert eines Vermögenswertes oder eines Schuldpostens und seinem steuerlichen Wert latente Steuern bilanziert. Für alle zu versteuernden temporären Differenzen ist eine latente Steuerschuld

anzusetzen, es sei denn, die latente Steuerschuld erwächst aus dem erstmaligen Ansatz des Geschäfts- oder Firmenwertes oder dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswertes oder einer Schuld bei einem Geschäftsvorfall, welcher kein Unternehmens-

zusammenschluss ist und zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das bilanzielle Ergebnis (vor Ertragsteuern) noch das zu versteuernde Ergebnis (den steuerlichen Verlust) beeinflusst.

Darüber hinaus werden gemäß IAS 12.34 zukünftige Steuerentlastungen aufgrund von steuerlichen Verlustvorträgen und Steuerkrediten berücksichtigt, wenn mit hinreichender Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden kann, dass in Zukunft steuerpflichtige Erträge in ausreichender Höhe zur Verrechnung mit den Verlustvorträgen bzw. Steuerkrediten zu erwarten sind. Im Unterschied zu steuerlichen Verlustvorträgen können Steuerkredite bei steuerlichen Gewinnen aus der Geschäftstätigkeit in Abzug gebracht werden. Darunter wird beispielsweise verstanden, dass steuerliche Gewinne aus der Vermietung um die Steuerkredite vermindert werden, jedoch bei steuerlichen Gewinnen aus dem

Verkauf von Beteiligungen die Steuerkredite nicht in Abzug gebracht werden dürfen. Soweit eine Verrechnung der steuerlichen Verlustvorträge oder Steuerkredite nicht mehr wahrscheinlich ist, werden Wertberichtigungen vorgenommen. Aktive und passive Steuerlatenzen werden saldiert ausgewiesen, soweit die Voraussetzungen nach IAS 12.74 vorliegen.

Latente Steueransprüche und -schulden werden anhand der Steuersätze bemessen, deren Gültigkeit für die Periode, in der ein Vermögenswert realisiert oder eine Schuld erfüllt wird, erwartet wird. Dabei werden die Steuersätze (und Steuervorschriften) zugrunde gelegt, die zum Bilanzstichtag gültig oder angekündigt sind.

Die latenten Steueransprüche und -schulden werden auf Ebene des Steuersubjekts gebucht, bei der sie zukünftig anfallen werden. Beim EYEMAXX-Konzernabschluss ist vor allem auf die österreichische Steuergruppe beziehungsweise auf die Beteiligungen

an Personengesellschaften hinzuweisen. Die Steuergruppe besteht zum 31. Oktober 2015 aus dem Organträger der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH und den Mitgliedern die EM Outlet Center GmbH, EYEMAXX Development GmbH, MAXX BauerrichtungsgmbH, Marland Bauträger GmbH, ERED Finanzierungsconsulting GmbH und Innovative Home Bauträger GmbH. Ab dem 1. November 2015 ist auch die Hamco Gewerbeflächen GmbH ein Organmitglied der Steuergruppe. Zudem hält die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH Beteiligungen an den Personengesellschaften Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG, Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG, bis Oktober 2015 an der FMZ Kittsee GmbH & Co. KG und seit 2015 an der HAMCO GmbH & Co. KG wie auch an der Rustenfeldgasse GmbH & Co. KG und Marland GmbH & Co. OG. Die latenten Steueransprüche und -schulden der genannten Gesellschaften werden auf Ebene des Steuersubjekts, der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, gebucht, bei dem zukünftig die Realisierung der temporären Unterschiede eintreten wird.

Im Geschäftsjahr 2014/2015 hält die EYEMAXX Real Estate AG Kommanditanteile an der EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 2 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG und Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG. Die latenten Steueransprüche und -schulden der genannten Gesellschaften werden auf Ebene des EYEMAXX Real Estate AG gebucht.

Bei der Berücksichtigung, welche Gesellschaft das Steuersubjekt darstellt, werden steuerliche Umstrukturierungen bis zum Bilanzerstellungszeitpunkt berücksichtigt.

Bei der Bemessung der latenten Steuern wurde von folgenden Ertragsteuersätzen ausgegangen:

	31.10.2015	31.10.2014
Deutschland	30,00 %	30,00 %
Luxemburg	29,60 %	29,60 %
Niederlande	25,50 %	25,50 %
Österreich	25,00 %	25,00 %
Polen	19,00 %	19,00 %
Rumänien	16,00 %	16,00 %
Serbien	15,00 %	15,00 %
Slowakei	21,00 %	23,00 %
Tschechien	19,00 %	19,00 %

## 12 Rückstellungen

Rückstellungen sind zu bilden, wenn es aus einer rechtlichen oder faktischen Verpflichtung, die in der Vergangenheit entstanden ist, erwartungsgemäß zu einem Abfluss von Mitteln kommen wird und der Betrag dieses Abflusses verlässlich geschätzt werden kann. Bei gleichartigen Verpflichtungen wird die Wahrscheinlichkeit der Zahlungsverpflichtung durch eine gemeinsame Risikobewertung der Verpflichtungen festgestellt. Eine Rückstellung wird bilanziert, wenn es zu einem erwarteten Mittelabfluss kommen wird, auch wenn die Wahrscheinlichkeit des Zahlungsflusses für den Einzelfall gering ist. Soweit bei Verpflichtungen erst nach mehr als einem Jahr mit

Mittelabflüssen gerechnet wird, werden die Rückstellungen mit dem Barwert der voraussichtlichen Mittelabflüsse angesetzt. Erstattungen Dritter werden getrennt von den Rückstellungen aktiviert, wenn ihre Realisation als nahezu sicher angenommen werden kann. Sofern aus einer geänderten Risikoeinschätzung eine Reduzierung des Verpflichtungsumfanges hervorgeht, wird die Rückstellung anteilig aufgelöst und der Ertrag in jenem Aufwandsbereich erfasst, der ursprünglich bei der Bildung der Rückstellung belastet wurde. In Ausnahmefällen wird die Auflösung der Rückstellung unter der Position „Sonstige betriebliche Erträge“ erfasst.

## 13 Ertragserfassung

In Übereinstimmung mit IAS 18 werden Umsatzerlöse mit Übertragung der maßgeblichen Risiken und Chancen auf den Käufer erfasst. Abgestellt wird auf den Übergang des wirtschaftlichen und nicht des zivilrechtlichen Eigentums. Die Realisierung von Mieterlösen erfolgt linear über die Laufzeit des Mietvertrages. Einmalige Zahlungen oder Mietfreistellungen werden dabei über die Laufzeit verteilt. Erträge aus Dienstleistungen wurden im Ausmaß der bis zum Bilanzstichtag erbrachten Leistungen erfasst. Zinserträge werden nach Maßgabe der jeweiligen Zinsperiode realisiert. Erträge aus Dividenden werden mit dem Erlangen des Rechtsanspruches auf Zahlung erfasst.

## 14 Projektbewertung

Das Geschäftsmodell von EYEMAXX sieht vor, Immobilienentwicklungen in eigenen Projektgesellschaften (SPVs – special purpose vehicles) abzuwickeln und nach Entwicklung im Wege des Verkaufs der Anteile (share deal) an Investoren zu verkaufen. Die Projekte werden selbst erstellt oder mit Partnern entwickelt. Die bilanzielle Bewertung erfolgt folgendermaßen:

- (a) Projekte in den Vorräten: In vollkonsolidierten Projektgesellschaften werden sämtliche, dem Projekt zurechenbaren, Kosten in den Vorräten verbucht. Bei Veräußerung der Gesellschaft steht diesen Vorräten der Kaufpreis gegenüber (IAS 2).
- (b) Projekte, die dazu bestimmt sind, länger im Unternehmen zu bleiben und Erträge für das Unternehmen abzuwerfen, werden nach IAS 40 bewertet. Das bedeutet, dass diese mit dem Fair Value erfolgswirksam bewertet werden.

Projekte in vollkonsolidierten Unternehmen, bewertet nach IAS 40, Immobilien als Finanzinvestition:

- ✘ EM Outlet Center GmbH und Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG – Bürogebäude
- ✘ Log Center d.o.o. Beograd, LOGMAXX d.o.o. und BEGA ING d.o.o. – Liegenschaft, Gebäude, Logistikzentrum und Fachmarktzentrum
- ✘ EYEMAXX Real Estate AG - Erbbaurechtsgrundstück mit Logistikcenter in Nürnberg – Bürogebäude und Logistikhalle
- ✘ EYEMAXX Real Estate AG – Mietrecht des Logistikcenter in Wuppertal
- ✘ EYEMAXX International Holding und Consulting GmbH - Logistikcenter in Linz

Projekte in vollkonsolidierten Unternehmen, bewertet nach IAS 2, Vorräte:

- ✘ EYEMAXX Pelhrimov s.r.o.
- ✘ Innovative Home Bauträger GmbH
- ✘ LogMaxx Alpha a.d. (vormals: Log Center Alpha a.d.)

## 15 Konzern-Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung wurde nach der indirekten Methode gemäß IAS 7 erstellt. Die Nettogeldflüsse (Cash-flows) werden nach den Bereichen Kapitalfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit, der Investitionstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit gegliedert. Die Veränderung des Finanzmittelfonds zeigt die Veränderung der frei verfügbaren Zahlungsmittel- und Zahlungsmitteläquivalente zum Ende des Geschäftsjahres. Gemäß IAS 7.43 sind nicht zahlungswirksame Transaktionen nicht Bestandteil der Kapitalflussrechnung. Aus diesem Grund wurden aus der Kapitalflussrechnung wesentliche nicht zahlungswirksame Transaktionen eliminiert. Die Währungsdifferenzen werden im Kapitalfluss der laufenden Geschäftstätigkeit gezeigt. Erhaltene Dividenden werden im Kapitalfluss der Investitionstätigkeit und Auszahlungen an Unternehmenseigner im Kapitalfluss der Finanzierungstätigkeit gezeigt.

# SCHÄTZUNGEN UND ANNAHMEN DES MANAGEMENTS

Im Konzernabschluss müssen in einem bestimmten Umfang Einschätzungen vorgenommen und Ermessensentscheidungen getroffen werden, die Auswirkungen auf Höhe und Ausweis der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie der Eventualverbindlichkeiten haben. Schätzungen und Beurteilungen werden laufend überprüft und basieren auf Erfahrungswerten der Vergangenheit und anderen Faktoren, einschließlich Erwartungen hinsichtlich zukünftiger Ereignisse, die unter gegebenen Umständen als angemessen betrachtet werden.

Der EYEMAXX-Konzern nimmt für in Zukunft zu erwartende Ereignisse Schätzungen und Annahmen vor. Die aus diesen Schätzungen sich ergebenden Bilanzansätze können naturgemäß von den späteren tatsächlichen Ergebnissen abweichen. Schätzungen und Annahmen, die ein beträchtliches Risiko aufweisen und eine wesentliche Anpassung des Buchwertes der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten innerhalb der nächsten Geschäftsjahre verursachen können, betreffen folgende Sachverhalte:

## 1 Ertragsteuer

Der Beurteilung der Werthaltigkeit latenter Steueransprüche für Verlustvorträge liegt die Annahme zugrunde, dass in Zukunft ausreichende steuerliche Einkünfte zur Verwendung erzielt werden.

## 2 Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Die Marktwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien basieren auf den Ergebnissen der zu diesem Zweck beauftragten unabhängigen Sachverständigen wie auch auf den Schätzungen von EYEMAXX. Die Bewertung erfolgt überwiegend unter der Anwendung des vereinfachten Ertragswertverfahrens. Teilweise wurde die Discounted-Cash-Flow-Methode angewendet. Bei den Eigen-Investments wird in bereits vermietete Bestandsimmobilien und Projektimmobilien unterschieden.

Bei den Bestandsimmobilien, welche bereits vermietet sind, sind die wichtigsten Parameter für die Schätzungen:

- ✘ die Mietpreisentwicklung: Basis dafür bilden die derzeit tatsächlich erzielten Mieten sowie die erzielbaren Marktmieten
- ✘ die angenommene Restnutzungsdauer
- ✘ die Entwicklung der Zinsen

Der beizulegende Zeitwert der Bestandsimmobilien, welche bereits vermietet sind und sich in den vollkonsolidierten Unternehmen befinden, beträgt zum Stichtag TEUR 12.686 (Vorjahr: TEUR 11.441). Die Werte sind unter Rückgriff auf Level-3-Bewertungsverfahren ermittelt worden.

Nachfolgend sind die Auswirkungen auf die EYEMAXX-Konzernbilanz sowie die Konzerngewinn- und Verlustrechnung bei Änderung der angegebenen Parameter ohne Berücksichtigung der Veränderung der latenten Steuern dargestellt:

#### Änderung des Buchwertes der Bestandsimmobilien von vollkonsolidierten Unternehmen

	2014/2015	2013/2014	2014/2015	2013/2014
	in TEUR		in %	
Erhöhung des Kapitalisierungszinssatz um 1 %	1.100	1.200	8,67 %	10,49 %
Reduktion der Restnutzungsdauer um 10 %	500	492	3,94 %	4,30 %
Verringerung der Mieten um 10 %	1.835	1.617	14,46 %	14,13 %

Der, der EYEMAXX zugerechnete, beizulegende Zeitwert der Bestandsimmobilien, welche bereits vermietet sind und sich in den Gemeinschaftsunternehmen befinden, beträgt zum Stichtag TEUR 8.784 (Vorjahr: TEUR 10.385). Dazu zählen im aktuellen Wirtschaftsjahr die österreichischen Logistikimmobilien in Salzburg, Wien und Innsbruck, die Industrieimmobilie mit Bürohaus und Hallen in Frankfurt und eine vermieteten Wohn- und Geschäftsimmobilie in Graz. Im Vorjahr war zudem im beizulegenden Zeitwert der im Bestand gehaltenen Immobilien, die deutsche Logistikimmobilie in Aachen.

Nachfolgend sind die Auswirkungen auf die EYEMAXX-Konzernbilanz sowie die Konzerngewinn- und Verlustrechnung bei Änderung der angegebenen Parameter ohne Berücksichtigung der Veränderung der latenten Steuern dargestellt:

#### Änderung des Buchwertes der Bestandsimmobilien von Gemeinschaftsunternehmen

	2014/2015	2013/2014	2014/2015	2013/2014
	in TEUR		in %	
Erhöhung des Kapitalisierungszinssatz um 1 %	802	879	9,13 %	8,46 %
Reduktion der Restnutzungsdauer um 10 %	432	472	4,92 %	4,55 %
Verringerung der Mieten um 10 %	1.194	1.312	13,59 %	12,63 %

Bei den Projektimmobilien, welche sich noch im Bau befinden oder innerhalb der letzten zwölf Monate fertiggestellt wurden, sind die wichtigsten Parameter für die Schätzungen:

- ✘ zukünftige Mieten eingeteilt in die Kategorien „Mietvertrag unterschrieben“, „Mietvertrag in Verhandlung“ und „Frei“
- ✘ Projektkalkulation insbesondere die Baukosten und sonstigen Kosten
- ✘ Nutzungsdauer des Objektes
- ✘ Bei dem unbebauten Grundstück in Serbien: Veränderung der Grundstückspreise

Der beizulegende Zeitwert der Projektimmobilien in den vollkonsolidierten Gesellschaften beträgt zum Stichtag TEUR 24.519 (Vorjahr: TEUR 20.217). Im Umfang von TEUR 2.788 liegen der Level-3-Bewertung zugrunde. Bei einem unbebauten Grundstück (TEUR 21.713) wurde ein Vergleichswertverfahren und somit eine Level-2-Bewertung durchgeführt.

Nachfolgend sind die Auswirkungen auf die EYEMAXX-Konzernbilanz sowie die Konzerngewinn- und Verlustrechnung bei Änderung der angegebenen Parameter ohne Berücksichtigung der Veränderung der latenten Steuern dargestellt:

#### Änderung des Buchwertes der Projektimmobilien von vollkonsolidierten Unternehmen

	2014/2015	2013/2014	2014/2015	2013/2014
	in TEUR		in %	
Grundstückswert sinkt um 10 %	2.174	1.500	8,87 %	7,42 %
Kalkulierte Baukosten und sonstige Kosten steigen um 10 %	683	743	2,79 %	3,68 %
Verringerung der Mieten um 10 %	1.135	1.128	4,63 %	5,58 %
Verringerung der Nutzungsdauer um 10 %	214	228	0,87 %	1,13 %

Der, der EYEMAXX zugerechnete, beizulegende Zeitwert der Projektimmobilien in den Gemeinschaftsunternehmen beträgt zum Stichtag TEUR 3.572 (Vorjahr: TEUR 21.652). Dazu zählt im aktuellen Wirtschaftsjahr das Projekt „Lindenauer Hafen“. Im Vorjahr zählten dazu das Fachmarktzentrum in Kittsee, wie auch das Wohnimmobilienprojekt in der Karl-Sarg-Gasse in Wien. Beide Immobilien wurden zwischenzeitlich verkauft. Im Vorjahr beinhalteten die Projektimmobilien das Leipziger Projekt „Thomasium“, welches aufgrund der Verkaufsabsichten zum Bilanzstichtag in die Vorräte umgegliedert wurde.

Nachfolgend sind die Auswirkungen auf die EYEMAXX-Konzernbilanz sowie die Konzerngewinn- und Verlustrechnung bei Änderung der angegebenen Parameter ohne Berücksichtigung der Veränderung der latenten Steuern dargestellt:

### Änderung des Buchwertes der Projektimmobilien von Gemeinschaftsunternehmen

	2014/2015	2013/2014	2014/2015	2013/2014
	in TEUR		in %	
Kalkulierte Baukosten und sonstige Kosten steigen um 10 %	503	1.549	14,08 %	7,15 %
Verringerung der Mieten um 10 %	821	3.610	22,98 %	16,67 %
Verringerung der Nutzungsdauer um 10 %	206	647	5,77 %	2,99 %

## 3 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Prüfung der Werthaltigkeit von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten basiert auf Annahmen. Vermögenswerte wurden, wenn Gründe für eine Nicht-Werthaltigkeit ersichtlich waren, wertberichtigt. Für die Zukunft wird kein Risiko für bestehende Forderungen gesehen.

## 4 Nutzungsdauer

Die Nutzungsdauer von Sachanlagevermögen und immateriellen Vermögenswerten stützt sich auf Erfahrungswerte der Vergangenheit und Annahmen seitens der Unternehmensführung.

## 5 Rückstellungen

Die Schätzungen über die Höhe und den Ansatz von Rückstellungen werden von der Unternehmensführung getroffen, wobei diese Schätzungen letztendlich von den tatsächlichen Werten abweichen können.

## ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNABSCHLUSS

### 1. Erläuterungen zur Konzerngewinn- und -verlustrechnung

#### 1.1 Umsatzerlöse

Die Zusammensetzung der Umsatzerlöse ist wie folgt:

in TEUR	2014/2015	2013/2014
Erlöse aus der Erbringung von Dienstleistungen	2.312	1.571
Sonstige Erlöse	4	0
Summe	2.316	1.571

Im Geschäftsjahr 2014/2015 betragen die Mieteinnahmen TEUR 1.512 (Vorjahr: TEUR 845). Die verrechneten Umsatzerlöse für Projektleistungen wie Baumanagement, Marketing und Mieterakquisition, betragen TEUR 550 (Vorjahr: TEUR 336). Die Erlöse aus Provisionen beliefen sich auf TEUR 250 (Vorjahr: TEUR 390). Im aktuellen Geschäftsjahr betrifft die Provision Vermittlungs- bzw. Vorleistungen für den Verkauf der Immobilie Karl-Sarg-Gasse, Wien/Österreich. Der Aufwand ist in der als at-equity einbezogenen Gesellschaft ebenso gebucht. Im Vorjahr betraf die Provision das Projekt „Waldalgesheim“.

#### 1.2 Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Bei den Änderungen des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien handelt es sich um Ergebniseffekte aus folgenden Immobilien:

in TEUR	2014/2015	2013/2014
Logistik-/Fachmarktprojekte und Grundstücke in Serbien	9.246	2.033
Logistikimmobilie in Linz / Österreich	-60	569
Wohn- und Bürogebäude in Zell am See / Österreich	-138	-8
Wohn- und Bürogebäude in Leopoldsdorf / Österreich	0	-3
Erbbaurecht am Logistikgrundstück Nürnberg	-137	269
Logistikimmobilie Wuppertal / Deutschland	-14	823
Logistikimmobilie Aachen / Deutschland	-82	0
Summe	8.815	3.683

Die positive Veränderung des beizulegenden Zeitwertes für die Projekte in Serbien in Höhe von TEUR 9.246 (Vorjahr: TEUR 2.033) resultiert aus der Bewertung der unbebauten Grundstücke zum beizulegenden Zeitwert, der weiteren Vermietung von Flächen der ersten Logistikimmobilie, dem Abschluss des Generalunternehmervertrages der zweiten Logistikimmobilie sowie aus dem Projektstart des Fachmarktzentruns. Zudem resultiert die Veränderung aus dem Zukauf von weiteren Grundstücken. Im Juli 2014 wurde mit dem ersten Bauabschnitt zur Errichtung eines modernen Logistikzentrums mit einer Fläche von rund 18.000 m<sup>2</sup> (Logistikhalle Alpha) begonnen. Die erste Bauetappe mit einer Fläche von rund 10.500 m<sup>2</sup> wurde bereits im Februar 2015 fertiggestellt und mit DB Schenker und der amerikanischen Firma Iron Mountain sind zwei namhafte internationale Ankermieter mit an Bord. Beide planen von diesem Standort aus ihre weitere Expansion in Serbien und sind daher auch an der Anmietung weiterer Flächen in der zweiten Logistikhalle in Zukunft interessiert. Der Mietvertrag mit DB Schenker läuft vorerst über 5 Jahre plus 5 Jahre Verlängerungsoption und der Mietvertrag mit Iron Mountain läuft über 10 Jahre plus 5 Jahre Verlängerungsoption. Mit dem Bau der zweiten Etappe mit einer Fläche von rund 7.500 m<sup>2</sup> wurde im Herbst 2015 begonnen und die Fertigstellung ist für Ende Februar 2016 geplant. Zwischenzeitlich wurden auch mit zwei serbischen Logistikfirmen Mietverträge abgeschlossen, sodass unter Berücksichtigung der Reservierungsflächen für Iron Mountain nahezu eine Vollvermietung gegeben sein wird.

Der zweite Bauabschnitt (Logistikhalle Beta), verfügt über eine Grundrissfläche von ca. 21.300 m<sup>2</sup> für Lagerlogistikflächen sowie innenliegende Büroflächen mit bis zu 10.000 m<sup>2</sup>. Die Büroflächen können je nach Bedarf der Mieter über Dockingstationen auf beiden Seiten ausgeführt werden. EYEMAXX hat derzeit für die innenliegenden Büroflächen 10 % somit rund 2.100 m<sup>2</sup> aufgrund der Erfahrungswerte des ersten Logistikprojektes bei der Berechnung des beizulegenden Zeitwertes angesetzt. Die Lokationsgenehmigung liegt bereits rechtskräftig vor, die Baugenehmigung wird bis Ende März 2016 erwartet und auf Basis eines bereits unterschriebenen Generalunternehmervertrages wird danach umgehend mit dem Bau begonnen werden. Neben dem Interesse von DB Schenker an einer großen Erweiterungsfläche besteht auch großes Interesse anderer Logistikmieter, insbesondere von bekannten serbischen Logistikfirmen. Auch die Logistikhalle Beta wird voraussichtlich in zwei Bauetappen errichtet werden, abhängig von der zeitlichen Abfolge bei der Unterzeichnung der Mietverträge.

Für das Fachmarktzentrum, das unmittelbar an der Autobahn positioniert werden wird, laufen bereits Mietergespräche und der Abschluss eines Mietvertrages mit einer bekannten serbischen Lebensmittelkette als Ankermieter steht in Kürze bevor. Geplant ist für das Fachmarktzentrum eine Verkaufsfläche von ca. 14.200 m<sup>2</sup> für einen Supermarkt und Geschäfte. Nach Abschluss des Mietvertrages mit dem Ankermieter als Voraussetzung, werden erfahrungsgemäß die für Fachmarktzentren üblichen internationalen Handelsketten als Mieter folgen, welche bereits ihr konkretes Interesse bekundet haben. Die Lokationsgenehmigung wurde bereits beantragt und wird für Frühjahr 2016 erwartet. Danach wird die Baugenehmigung eingeholt und auf Basis eines bereits unterschriebenen Generalunternehmervertrages umgehend mit dem Bau begonnen werden.

Die Veränderung des beizulegenden Zeitwertes der Bestandsimmobilien in Österreich in Höhe von TEUR -198 (Vorjahr: TEUR 558) resultiert im Wesentlichen aus der Verkürzung der berücksichtigten Restnutzungsdauer um ein Jahr in der Bewertung.

Die Veränderung des beizulegenden Zeitwertes der Logistikimmobilie auf dem Erbbaurechtsgrundstück in Nürnberg in Höhe von TEUR -137 (Vorjahr: TEUR 269) resultiert im Wesentlichen aus der Verkürzung der Restnutzungsdauer um ein Jahr.

Die Veränderung des beizulegenden Zeitwertes des voll vermietete Industriegrundstückes mit Logistikcenter in Wuppertal, welche mittels operating lease gemietet wurde, in Höhe von TEUR -14 (Vorjahr: TEUR 823) resultiert im Wesentlichen aus der Verkürzung der Restnutzungsdauer um ein Jahr.

Die GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH als ist seit dem 1. Januar 2015 als vollkonsolidierte Gesellschaft miteinbezogen. Sie besitzt eine vermietete Logistikimmobilie in Aachen. Die Veränderung des beizulegenden Zeitwertes in Höhe von TEUR -82 resultiert im Wesentlichen aus der Verkürzung der Restnutzungsdauer.

### 1.3 Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen

Die Zusammensetzung ist wie folgt:

in TEUR	2014/2015	2013/2014
Abgegrenzte Projektfees	154	-27
Projektbezogene Herstellungskosten ohne Managementverträge	1.685	1.185
Veränderung im Bau befindliche Immobilien	39	0
Summe	1.878	1.158

Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurden Projektfees in Höhe von TEUR 154 (Vorjahr: TEUR -27) abgegrenzt, da der Aufwand bereits im Geschäftsjahr 2014/2015 angefallen ist. Im Geschäftsjahr 2015/2016 werden diese verrechnet werden.

Des Weiteren handelt es sich bei der Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen in Höhe von TEUR 1.685 (Vorjahr: TEUR 1.185) um projektbezogene Herstellungskosten, die für die tschechischen, polnischen und deutschen Gesellschaften angefallen sind. Diese Kosten stellen direkt zurechenbare Kosten dar, die im Rahmen von Managementverträgen nicht abgedeckt sind.

Die Veränderung der im Bau befindlichen Immobilien betrifft im Wesentlichen das tschechische Fachmarktzentrum in Pelhrimov.

## 1.4 Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen

Die Zusammensetzung ist wie folgt:

in TEUR	2014/2015	2013/2014
Aufwendungen für noch im Bau befindlichen Immobilien	172	8
Aufwendungen für bezogene Leistungen	20	390
Summe	192	398

Die Aufwendungen für Material und sonstige bezogenen Leistungen betreffen das Logistikcenter in Serbien wie auch das tschechische Fachmarktzentrum in Pelhrimov. Die im Vorjahr ausgewiesenen Aufwendungen für bezogene Leistungen betreffen Leistungen für das Projekt „Waldalgesheim“ welche weiterverrechnet wurden.

## 1.5 Personalaufwand

Die Zusammensetzung ist wie folgt:

in TEUR	2014/2015	2013/2014
Gehaltsaufwendungen	1.590	1.523
Gesetzliche Sozialabgaben und Pflichtbeiträge	413	396
Sonstige Sozialaufwendungen	3	1
Summe	2.006	1.920

Im Berichtsjahr wurden im Konzern durchschnittlich 29 (Vorjahr: 33 Arbeitnehmer beschäftigt, davon 1 (Vorjahr: 2) Arbeiter und 28 (Vorjahr: 31) Angestellte.

Für den Vorstand sowie für leitende Angestellte in Schlüsselpositionen wurden folgende Zahlungen getätigt:

### Vorstand sowie leitende Angestellte

	2014/2015	2013/2014
Anzahl der leitenden Angestellten	5	3
Laufende Gehälter für den Vorstand und leitende Angestellte in TEUR	731	351
Mitarbeitervorsorgekasse für leitende Angestellte in TEUR	7	2

In den österreichischen Gesellschaften wurden aufgrund des betrieblichen Mitarbeitervorsorgegesetzes (BMVG) sowie vertraglicher Zusagen beitragsorientierte Zahlungen in Höhe von TEUR 20 (Vorjahr: TEUR 17) geleistet. Aufwendungen für Altersversorgung oder Abfertigung sowie Pensionszusagen gibt es keine.

Weitere Angaben für den Vorstand und leitende Angestellte in Schlüsselpositionen sind: kurzfristig fällige Leistungen in der Höhe von TEUR 5 (Vorjahr: TEUR 2) aus erfolgsabhängiger Vergütung. Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurden dem Vorstand keine Prämien ausbezahlt. Im Vorjahr betrug die Prämie TEUR 96.

## 1.6 Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Die Abschreibungen auf materielle und immaterielle Vermögenswerte für das Geschäftsjahr und das Vorjahr sind in folgender Tabelle ersichtlich:

in TEUR	2014/2015	2013/2014
Abschreibung auf immaterielle Vermögenswerte	25	24
Abschreibung auf Sachanlagen	198	210
Summe	223	234

## 1.7 Sonstige betriebliche Erträge

Die Zusammensetzung der sonstigen betrieblichen Erträge ist folgendermaßen:

in TEUR	2014/2015	2013/2014
Erlöse aus Weiterverrechnung von Personaldienstleistungen	227	37
Mieterträge	40	63
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	31	43
Erträge aus Umrechnungsdifferenzen	19	22
Übrige	42	69
Summe	359	234

Kursdifferenzen sind wie im Vorjahr in serbischen Gesellschaften und in der rumänischen Gesellschaft entstanden.

## 1.8 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gliedern sich wie folgt:

in TEUR	2014/2015	2013/2014
Rechts- und Beratungsaufwand	1.060	1.122
Provisionen und Fremdleistungen	648	435
Leasing, Miete und Pacht	771	574
Kosten der Börsennotierung und Hauptversammlung	426	322
Wertberichtigung zu Forderungen	324	700
Reise- und Fahraufwendungen	224	151
Gebühren und Abgaben	189	160
Weiterverrechnung von Personalaufwendungen	191	0
Instandhaltung und Wartung	127	105
Werbeaufwand	123	97
Kommunikationskosten	87	76
Aufsichtsratsvergütung	50	50
Ausbuchung von Forderungen	44	0
Kursaufwand aus Umrechnungsdifferenzen	40	161
Versicherungsaufwendungen	24	18
Übrige	165	142
Summe	4.493	4.113

Die Wertberichtigungen zu Forderungen beinhaltet eine Veränderung der Wertberichtigung der finanziellen Forderung gegen EYEMAXX Louny s.r.o. in Höhe von TEUR 98. Sie stieg von TEUR 534 im Vorjahr auf TEUR 632 zum aktuellen Stichtag. Da das Projekt gleichzeitig mit dem benachbarten TESCO-Hypermarkt zu realisieren geplant ist und sich dessen Realisierung verzögert wurde diese Wertberichtigung im Vorjahr vorgenommen. Zudem wurde im aktuellen Geschäftsjahr eine Wertberichtigung in Höhe von TEUR 154 für sonstige Forderungen gebildet. Sie resultiert im Wesentlichen aus Verzögerung der tschechischen Projekte und somit der damit abhängigen Rückzahlung einer Forderung gegenüber eines Projektpartners.

## 1.9 Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung

Die Zusammensetzung des Ergebnisses aus der Erst- und Entkonsolidierung ist folgendermaßen:

in TEUR	2014/2015	2013/2014
Gewinne aus der Erst- und Entkonsolidierung	4	25
Verluste aus der Erst- und Entkonsolidierung	-46	0
Summe	-42	25

Das Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung im Geschäftsjahr 2014/2015 setzt sich wie folgt zusammen:

Im März 2015 wurden 100 % der Anteile an der Hamco GmbH & Co. KG, wie auch an der Komplementärgesellschaft Hamco Gebewerbeflächenentwicklung GmbH, erworben. Die Hamco GmbH & Co. KG hält die Logistikimmobilie in Linz/Österreich. Dieses Logistikzentrum wurde im Vorjahr in der EYEMAXX International Holding & Consulting als Finance-Lease-Immobilie abgebildet. Aus Vereinfachungsgründen wurde die Erstkonsolidierung mit Stichtag 30. April 2015 durchgeführt. Der Effekt aus der Erstkonsolidierung der Hamco Gebewerbeflächenentwicklung GmbH beträgt TEUR 4 und aus der Hamco GmbH & Co. KG TEUR -18.

Mit Wirkung zum 22. Oktober 2015 wurden die verbleibenden 85 % der Anteile an der EYEMAXX Management Slovakia s.r.o. verkauft. Aus Vereinfachungsgründen wurde die Entkonsolidierung mit Stichtag 31. Oktober 2015 durchgeführt. Der Effekt aus der Entkonsolidierung der EYEMAXX Management Slovakia s.r.o. beträgt TEUR -1.

Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurde die Liquidierung der EYEMAXX Kosice s.r.o. abgeschlossen. Der Effekt aus der Liquidierung der EYEMAXX Kosice s.r.o. beträgt TEUR -27.

Das Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung im Geschäftsjahr 2013/2014 setzt sich wie folgt zusammen:

Da sich die steuerlichen Rahmenbedingungen für luxemburgische Holdinggesellschaften mit Wirkung zum 1. Januar 2013 geändert haben, hat sich EYEMAXX zu einer Strukturierungs- bzw. Konsolidierungsänderung in Bezug auf seine polnischen Projektgesellschaften entschlossen. Mit Datum vom 18. November 2013 hat EYEMAXX diese Umstrukturierung dahingehend abgeschlossen, dass Zypern Luxemburg als diesbezüglichen Holdingstandort abgelöst hat. Derart ersetzt nunmehr die nach zypriotischem Recht gegründete Gesellschaft DVOKA LIMITED die nach luxemburgischem Recht inkorporierte Gesellschaft EDEN REAL ESTATE DEVELOPMENT AG und somit hält erstgenannte seither die Beteiligungen an den nach polnischem Recht gegründeten Projektgesellschaften EYEMAXX 4 Sp.z.o.o., Polen, und EYEMAXX 5 Sp.z.o.o., Polen, welche wiederum mittelbar at-equity in die EYEMAXX-Gruppe einbezogen werden. Aus Vereinfachungsgründen wurde die Entkonsolidierung mit Stichtag 31. Januar 2014 durchgeführt. Der Effekt aus der Entkonsolidierung von EYEMAXX 4 Sp.z.o.o., Polen, beträgt TEUR 9 und von EYEMAXX 5 Sp.z.o.o., Polen, TEUR 16.

## 1.10 Ergebnis aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet und Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen

Die Entwicklung des Ergebnisses aus Beteiligungen ist folgendermaßen:

in TEUR	2014/2015	2013/2014
Ergebnis aus Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet	3.049	3.790
Dividenden und Ergebniszuweisung von Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet	0	3.493
Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen	45	113
Summe	3.094	7.396

Die Anteile an der FMZ Kittsee GmbH & Co. KG wurden im Geschäftsjahr 2014/2015 vollständig verkauft. Der Gewinn aus dem Verkauf der verbliebenen 49 % der Anteile wird in dem Posten „Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen“ dargestellt. Im Vorjahr betrug das Ergebnis aus der Equity-Bewertung TEUR -2.830, welches im Wesentlichen durch die Dividendenausschüttung im Jahr 2014 (in der Rechtsform der GmbH) und einer Ergebniszuweisung (in der Rechtsform der GmbH & Co. KG) in Höhe von TEUR 3.303 ausgeglichen wurde.

Die Marland Bauträger GmbH ist seit Oktober 2014 mit einem Kapitalanteil von 99,5 % die Muttergesellschaft der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG. Die Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG, Wien/Österreich, besitzt drei Superädifikate auf vermieteten Immobilien, welche in den wichtigsten Städten Österreichs liegen. Im Vorjahr besaß sie eine vermietete Immobilie, auf welcher eine Wohnanlage entwickelt werden sollte. Ende April 2015 konnte diese Immobilie zum Fair Value inklusive der bereits erbrachten Vorleistungen gewinnbringend verkauft werden. Die Marland Bauträger GmbH besitzt neben den Anteilen der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG 75 % der Anteile an der Projektgesellschaft Rustenfeldgasse GmbH & Co. KG wie auch 94 % der Anteile an der Marland GmbH & Co. KG, welche Wohnimmobilien besitzt. Zudem besitzt die Marland Bauträger GmbH eine Wohnimmobilie in Graz. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR 1.332 (Vorjahr: TEUR 2.211). Im Vorjahr gab es zudem eine Ergebniszuweisung in Höhe von TEUR 155.

MALUM LIMITED hält Beteiligungen an polnischen Projektgesellschaften. Zu den polnischen Projektgesellschaften zählen zum 31. Oktober 2015 die EYEMAXX 3 Sp.z.o.o., Retail Park Olawa Sp.z.o.o, und EYEMAXX 6 Sp.z.o.o. Im November 2014 wurde das Fachmarktzentrum im polnischen Namslau, erfasst in der Gesellschaft EYEMAXX 6 Sp.z.o.o., nach nur fünf Monaten Bauzeit eröffnet. Zwischenzeitlich, im Januar 2016, wurden die Anteile an dem Fachmarktzentrum Olawa verkauft. Aufgrund der Insolvenz eines Mieters, welcher bei beiden Fachmarktzentren jeweils ein Geschäftslokal angemietet hat, und des darauffolgenden Leerstands mussten Rückstellungen gebildet werden. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR -257 (Vorjahr: TEUR 45).

Die GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH hält Anteile an einer vermieteten Logistikimmobilie in Aachen in ihrem Eigentum. Aufgrund der neu vorgenommenen Beherrschungsdefinition nach IFRS 10 wurde sie vollkonsolidiert, wodurch im aktuellen Geschäftsjahr 2014/2015 nur 2 Monate als Ergebnis aus der Equity Bewertung abgebildet ist. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR 121 (Vorjahr: TEUR 244).

Am 2. Oktober 2014 wurde die Lifestyle Holding GmbH gemeinsam mit einem Partner gegründet. EYEMAXX hält 94 % an der Lifestyle Holding GmbH. Mit Wirkung zum 31. Oktober 2015 hat die Lifestyle Holding GmbH 75 % an der Waldstädtchen Potsdam GmbH & Co. KG wovon 18,75 % im 1. Quartal des Geschäftsjahres 2014/2015 erworben wurden. Die Waldstädtchen Potsdam GmbH & Co. KG besitzt ein Grundstück, auf welchem das Wohnimmobilienprojekt „Park Apartments Potsdam“ entwickelt wird. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR -7 (Vorjahr: TEUR -4).

Am 5. Mai 2014 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. EYEMAXX hält 94 % der Anteile. Die Gesellschaft generiert Mieteinnahmen aus der vermieteten Industrieimmobilie mit Bürohaus und Hallen in Frankfurt. Zudem ist mittelfristig eine Projektentwicklung auf der Freifläche geplant. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR -4 (Vorjahr: TEUR 870).

Am 5. Mai 2014 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 2 GmbH & Co. KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. EYEMAXX hält 94 % der Anteile. Im 4. Quartal 2013/2014 wurde ein Grundstück in Leipziger Toplage mit bereits bestehenden Vormietverträgen gekauft. Auf dem Grundstück wird ein medizinisches Zentrum mit zusätzlichen Wohn- und Gewerbeflächen sowie ein Parkhaus errichtet. Die Nettofläche des Projekts (exkl. Parkhaus) beträgt insgesamt 4.942 m<sup>2</sup>. Das gesamte Investitionsvolumen liegt bei rund 16,1 Mio. Euro. Bereits zum 31. Oktober 2014 lag ein Vermietungsgrad von über 75 % vor, wie auch eine gesicherte Finanzierung. Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurde mit dem Bau begonnen. Auf Grund der Planungsoptimierung nach Baubeginn, wurde empfohlen, die geänderten Pläne erneut einzureichen. Die erneute Einreichung brachte somit einen Baustillstand mit sich. Die neue Baugenehmigung wurde im August 2015 erteilt und der Bau wurde im September 2015 fortgesetzt. Durch die Umplanung bzw. Optimierung der Flächen wurden höhere Nutzflächen generiert. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR -277 (Vorjahr: TEUR 3.312).

Zum 31. Oktober 2015 hält EYEMAXX zusammen mit einem Partner die Anteile an der EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG (vormals: Medem 7 Objekt GmbH & Co. KG). EYEMAXX hält 94 % der Anteile. In dieser Gesellschaft wird ein Pflegeheimprojekt in Waldalgesheim realisiert werden. Im aktuellen Geschäftsjahr gab es kein Ergebnis aus der Equity-Bewertung (Vorjahr: TEUR -1). Mit Wirkung zum 26. August 2015 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. EYEMAXX hält 94 % der Anteile. In dieser Gesellschaft wird das Wohnungsprojekt in Waldalgesheim realisiert werden. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR -5.

Mit Wirkung zum 25. August 2015 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. Mit Wirkung zum 8. September 2015 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. EYEMAXX hält jeweils 94 % der Anteile. Diese Gesellschaften bilden das Projekt „Lindenauer Hafen“ ab. Bis zum Herbst 2017 werden in der Leipziger Grünruhelage in zwei Teilabschnitten 135 Wohnungen mit einer Wohnnutzfläche von rund 7.900 m<sup>2</sup> sowie über 80 Parkplätze entstehen. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung für die erste Baufläche, welche in der EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG bilanziert ist, beläuft sich auf TEUR 1.289 und der zweiten Baufläche, welche in der EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG abgebildet ist, beläuft sich auf TEUR 887.

Am 18. September 2015 wurde die Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. Mit Wirkung zum 21. Oktober 2015 wurden weitere Anteile an den Partner verkauft. EYEMAXX hält 93 % der Anteile. Die Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG ist die Muttergesellschaft der EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co. KG und EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG, welche die Projekte Wohnen und Pflege in Klein Lengden abbilden. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR -5. Im Vorjahr war die EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co. KG noch als direktes Gemeinschaftsunternehmen der EYEMAXX Real Estate AG bilanziert. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung dieser Gesellschaft belief sich im Vorjahr auf TEUR -5.

Mit Wirkung zum 31. Oktober 2014 wurde die Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG aufgrund der Stimmrechte vollkonsolidiert. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung im Vorjahr belief sich auf TEUR 72. Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurde sie in den vollkonsolidierten Gesellschaften mitberücksichtigt.

Aus den tschechischen Gemeinschaftsunternehmen ergibt sich ein negatives Ergebnis in Höhe von TEUR -25 (Vorjahr: TEUR -124). Das negative Ergebnis resultiert aus einem gewährten Gesellschafterzuschuss, der zum 31. Oktober 2015 wertberichtet wurde.

## 1.11 Finanzerfolg

Die Zusammensetzung des Finanzerfolgs ist folgendermaßen:

in TEUR	2014/2015	2013/2014
Zinserträge	1.918	1.089
Finanzierungserträge	1.918	1.089
Zinsaufwendungen	-5.601	-4.640
Finanzierungsaufwendungen	-5.601	-4.640
Summe	-3.683	-3.551

In den Zinserträgen befinden sich Erträge aus der Ausgabe von Darlehen an nahestehende Unternehmen wie auch aus der Projektfinanzierung an Gemeinschaftsunternehmen.

Die Zinsaufwendungen setzen sich zusammen aus nach der Effektivzinsmethode berechneten Zinsaufwendungen der Anleihen in Höhe von TEUR 4.747 (Vorjahr: TEUR 3.845), aus Zinsaufwendungen betreffend der Verbindlichkeit gegenüber Partnerfonds in Höhe von TEUR 367 (Vorjahr: TEUR 424) und Haftungsprovisionen, welche aus der Besicherung von Objekten für die Anleihe 2011/2016 und Anleihe 2012/2017 resultieren in Höhe von TEUR 181 (Vorjahr: TEUR 235). Die verbleibenden Zinsaufwendungen in Höhe TEUR 306 (Vorjahr: TEUR 136) setzen sich aus Zinsen gegenüber Banken, Darlehen der Mathias Invest GmbH und Zinsaufwendungen aus Finanzierungsleasingverträgen zusammen. Der Anstieg der restlichen Zinsen resultiert im Wesentlichen aus der Fremdfinanzierung des Logistikzentrums in Linz, welche im Vorjahr noch als Finance Lease angemietet war.

EYEMAXX konnte im Geschäftsjahr 2014/2015 die im Vorjahr ausgegebene vierte Unternehmensanleihe nachplatzieren, wodurch das maximale Volumen von EUR 15 Mio. an Neuplatzierung erreicht wurde. Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurden Anleihen im Nennwert von TEUR 6.450 platziert.

Folgend der Vergleich der Kupon der Anleihe zum Effektivzinssatz:

#### Vergleich der Anleihezinskupons mit der Effektivverzinsung

	Anleihe 2011/2016	Anleihe 2012/2017	Anleihe 2013/2019	Anleihe 2014/2020
Zinskupon:	7,5 % p.a.	7,75 % p.a.	7,875 % p.a.	8,0 % p.a.
Zinszahlung:	per 26.07.	per 11.04.	per 26.03.	per 30.09.
Effektivverzinsung:	11,43 % p.a.	10,94 % p.a.	9,50 % p.a.	10,14 % p.a.

Die Anleihe 2011/2016 und die Anleihe 2012/2017 wurden unter anderem durch Grundbuchpfandrechte besichert. Dafür wurde bei den Eigentümern eine Umschuldung von Bankverbindlichkeit auf Darlehen von der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, durchgeführt. Daraus erhält die EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, jährlich Zinserträge mit einer Verzinsung von 7,75 %.

## 1.12 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Als Ertragsteuern sind die in den einzelnen Ländern gezahlten oder geschuldeten Steuern auf Einkommen und Ertrag sowie die latenten Steuerabgrenzungen ausgewiesen.

Die latenten Steueransprüche und -schulden werden auf Ebene des Steuersubjekts gebucht, bei der sie zukünftig anfallen werden. Bei EYEMAXX ist vor allem auf die österreichische Steuergruppe beziehungsweise auf die Beteiligungen an Personengesellschaften hinzuweisen. Die Steuergruppe besteht zum 31. Oktober 2015 aus dem Organträger der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH und den Mitgliedern bestehend aus der EMOutlet Center GmbH, der EYEMAXX Development GmbH, der MAXX BauerrichtungsgmbH, der Marland Bauträger GmbH, der ERED Finanzierungsconsulting GmbH und der Innovative Home Bauträger GmbH. Ab dem 1. November 2015 ist auch die Hamco Gewerbeflächen GmbH ein Organmitglied der Steuergruppe. Zudem hält die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH Beteiligungen an den Personengesellschaften Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG und Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG, bis Oktober 2015 an der FMZ Kittsee GmbH & Co. KG und seit 2015 an der HAMCO GmbH & Co. KG wie auch an der Rustenfeldgasse GmbH & Co. KG und Marland GmbH & Co. OG. Die latenten Steueransprüche und -schulden der genannten Gesellschaften werden auf Ebene des Steuersubjekts, der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, gebucht, bei dem zukünftig die Realisierung der temporären Unterschiede eintreten wird. Im Geschäftsjahr 2014/2015 hält die EYEMAXX Real Estate AG Kommanditanteile an der EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 2 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG und Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG. Die latenten Steueransprüche und -schulden der genannten Gesellschaften werden auf Ebene der EYEMAXX Real Estate AG gebucht. Bei der Berücksichtigung, welche Gesellschaft das Steuersubjekt darstellt, werden steuerliche Umstrukturierungen bis zum Bilanzerstellungszeitpunkt berücksichtigt.

Der Berechnung liegen Steuersätze gemäß den geltenden Steuergesetzen oder gemäß Steuergesetzen, deren Inkraftsetzung im Wesentlichen abgeschlossen ist, zugrunde, welche zum voraussichtlichen Realisierungszeitpunkt anzuwenden sein werden.

### Steuern vom Einkommen und Ertrag

in TEUR	2014/2015	2013/2014
Laufender Steueraufwand	133	12
Latenter Steueraufwand	1.763	1.509
Summe	1.896	1.521

Der ausgewiesene laufende Steueraufwand in Höhe von TEUR 133 (Vorjahr: TEUR 12) enthält keinen Aufwand für Vorperioden und betrifft die deutsche Gewerbesteuerrückstellung in Höhe von TEUR 41 sowie die deutsche Körperschaftsteuer in Höhe von TEUR 70. Der verbleibende Betrag enthält im Wesentlichen bezahlte Mindestkörperschaftsteuern.

Negative latente Steuereffekte in Höhe von TEUR 1.763 (Vorjahr: TEUR 1.509) ergeben sich aus passiven latenten Steuereffekten in Höhe von TEUR 1.555 (Vorjahr: TEUR 1.115) aus der Bewertung der zum beizulegenden Zeitwert als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Deutschland, Österreich und Serbien, aus den nach der at-equity bewerteten Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von TEUR 159 (Vorjahr: TEUR 307), aus der Veränderung von sonstigen Aktivposten in Höhe von TEUR 122 (Vorjahr: TEUR 294), der Veränderung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 3 (Vorjahr: TEUR 7) und der Veränderung der passiven latenten Steuern für Finanzverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 76 (Vorjahr: keine).

Aktive latente Steuern ergeben sich aus sonstigen Passivposten wie zum Beispiel Rückstellungen, mit einer Veränderung von TEUR 21 (Vorjahr: TEUR 61) und aus der Veränderung der aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträgen in Höhe von TEUR 131 (Vorjahr: TEUR 153).

Die Überleitungsrechnung zwischen dem laufenden und latenten in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Steueraufwand und dem Produkt aus bilanziell Periodenergebnis und dem anzuwendenden Steuersatz des Konzerns für das Geschäftsjahr 2014/2015 setzt sich wie folgt zusammen:

### Überleitungsrechnung

in TEUR	2014/2015	2013/2014
Ergebnis vor Steuern	5.930	3.851
Rechnerischen Ertragssteueraufwand	-1.483	-963
Abweichende ausländische Steuersätze	903	31
Steuerauswirkung der nicht abzugsfähigen Aufwendungen und steuerfreien Erträge	202	-170
Auswirkungen der Verlustvortragsänderung und nicht aktivierbaren Verlustvorträge	-1.518	-419
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-1.896	-1.521

Im Jahr 2010 war die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf/Österreich, die Konzernmuttergesellschaft. Daher war für die Berechnung des entsprechenden Steueraufwandes ein Körperschaftsteuersatz von 25 % anzuwenden. Durch die Einbringung der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH in die EYEMAXX Real Estate AG ist nunmehr eine deutsche Gesellschaft oberste Konzernmuttergesellschaft. Aufgrund der Tatsache, dass wesentliche steuerliche Effekte auf Ebene der österreichischen Gesellschaften ihre Wirkung entfalten, wurde das Konzernergebnis auch im Geschäftsjahr 2014/2015 mit dem für Österreich anzuwendenden Körperschaftsteuersatz von 25 % multipliziert.

Die permanenten steuerlichen Differenzen resultieren neben nicht abzugsfähigen Aufwendungen und steuerfreien Erträgen aus den lokalen Einzelabschlüssen im Wesentlichen aus den Konsolidierungsergebnissen.

Eine detaillierte Darstellung der Entwicklung der Steuerabgrenzung sowie der Zusammensetzung der latenten Steuern ist unter Punkt „2.7. Latente Steuern“ abgebildet.

### 1.13 Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte und das verwässerte Ergebnis je Aktie nach IAS 33 wird als Quotient aus dem Mutterunternehmen zuzurechnenden Konzerngesamtergebnis von TEUR 3.866 (Vorjahr: TEUR 1.758) und dem gewogenen Durchschnitt der Aktien pro Geschäftsjahr ermittelt und beträgt für das Berichtsjahr EUR 1,17 (Vorjahr: EUR 0,57).

Das unverwässerte und das verwässerte Ergebnis je Aktie ist im abgelaufenen Geschäftsjahr identisch.

Für die Berechnung des Durchschnitts je Aktie wurden für das Berichtsjahr vom 1. November 2013 bis 31. Oktober 2014 bis zum 2. April 2014 2.900.642 Aktien herangezogen. Am 2. April 2014 wurde durch Ausgabe von 290.060 neuen Aktien der Aktienstand auf 3.190.702 Aktien erhöht.

Für die Berechnung des Durchschnitts je Aktie wurden für das Berichtsjahr vom 1. November 2014 bis 31. Oktober 2015 bis zum 10. Juni 2015 3.190.702 Aktien herangezogen. Am 10. Juni 2015 wurde durch Ausgabe von 319.070 neuen Aktien der Aktienstand auf 3.509.772 Aktien erhöht. Im August und September 2015 wurden im Rahmen eines Aktienrückkaufprogramms 18.323 eigene Aktien angekauft, wodurch der Aktienstand auf 3.491.449 Aktien sank.

Das führt zu einem gewogenen Durchschnitt für das Berichtsjahr von 3.313.112 Stück (Vorjahr: 3.069.115 Stück).

## 2. Erläuterungen zur Konzernbilanz

### 2.1 Immaterielle Vermögenswerte

Das immaterielle Vermögen von EYEMAXX zum Bilanzstichtag setzt sich wie folgt zusammen:

#### Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen

in TEUR	31.10.2015	31.10.2014
Anschaffungskosten	234	231
Kumulierte Abschreibung	-158	-133
Buchwerte	76	98

Es werden ausschließlich erworbene immaterielle Vermögenswerte mit einer begrenzten Nutzungsdauer ausgewiesen. Bezüglich Nutzungsdauer und Abschreibungsmethode wird auf die Ausführungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verwiesen.

Die planmäßigen Abschreibungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung unter „Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen“ ausgewiesen.

### 2.2 Sachanlagen

Die Zusammensetzung der Sachanlagen gliedert sich wie folgt:

#### Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund

in TEUR	31.10.2015	31.10.2014
Anschaffungskosten	3.177	2.986
Kumulierte Abschreibung	-496	-421
Buchwerte	2.681	2.565

#### Davon Mietereinbauten

in TEUR	31.10.2015	31.10.2014
Anschaffungskosten	1.034	828
Kumulierte Abschreibung	-241	-203
Buchwerte	793	625

#### Technische Anlagen und andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

in TEUR	31.10.2015	31.10.2014
Anschaffungskosten	1.019	953
Kumulierte Abschreibung	-740	-651
Buchwerte	279	302

## 2.3 Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von EYEMAXX zum Bilanzstichtag setzen sich wie folgt zusammen:

### Entwicklung Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

in TEUR	vermietete Bestands- immobilie	Projekt- immobilie	SUMME
Anfangsbestand zum 1. November 2013	7.902	16.469	24.371
Erstkonsolidierung	2.785	0	2.785
Zugänge	442	2.381	2.823
Änderung des beizulegenden Zeitwertes	1.650	2.033	3.683
Umgliederung	-1.338	0	-1.338
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	-666	-666
Stand zum 31. Oktober 2014	11.441	20.217	31.658
Erstkonsolidierung	1.671	0	1.671
Zugänge	5	3.972	3.977
Änderung des beizulegenden Zeitwertes	-431	9.246	8.815
Umgliederung ins kurzfristige Vermögen	0	-8.712	-8.712
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	-204	-204
Stand zum 31. Oktober 2015	12.686	24.519	37.205

### Aufteilung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

in TEUR	31.10.2015	31.10.2014
Serbien	24.519	20.217
Österreich	7.717	7.910
Deutschland	4.969	3.531
Buchwerte	37.205	31.658

Im Geschäftsjahr 2014/2015 veränderten sich die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien um TEUR 1.671 (Vorjahr: TEUR 2.785) aufgrund der Erstkonsolidierung von Gesellschaften und um Investitionen in Höhe von TEUR 3.977 (Vorjahr: TEUR 2.823). Sie reduzierten sich aufgrund von Umgliederungen in das Vorratsvermögen (Fachmarktzentrum in Bau zum Verkauf bestimmt) in Höhe von TEUR 8.712 (Vorjahr: TEUR 1.338). Der Effekt aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betrug TEUR 8.815 (Vorjahr: TEUR 3.683). Aus den serbischen Immobilien ergibt sich ein negativer Währungseffekt von TEUR -204 (Vorjahr: TEUR -666), welcher unmittelbar im sonstigen Ergebnis der Gesamtergebnisrechnung erfasst wurde.

Aufgeteilt auf die Länder stellt sich die Veränderung wie folgt dar:

#### Serbien

In Serbien wurde im Geschäftsjahr 2014/2015 der Bau der ersten Phase des ersten Logistikzentrums beendet und die Mieter konnte bereits im Februar 2015 einziehen. Der Bau der zweiten Phase hat bereits im Oktober 2015 begonnen. Für die Projekte „Logistikzentrum 2“ wie auch das Fachmarktzentrum liegt bereits ein General-

unternehmervertrag vor. Weitere Erläuterungen zu den Projekten siehe 1.3 Veränderung des beizulegenden Zeitwertes. Der Zugang der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt TEUR 3.972 und resultiert im Wesentlichen aus Baukosten des Logistikzentrums und dem Zukauf von weiteren Grundstücken. Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurde bei EYEMAXX angefragt, ob eine Verkaufsabsicht für das bereits gebaute bzw. im Bau befindliche Logistikzentrum besteht. Im Herbst 2015 wurde seitens EYEMAXX entschieden, das Logistikprojekt zum Verkauf anzubieten und damit Eigenkapital für weitere Projekte wieder zur Verfügung zu haben. Aufgrund der Verkaufsabsicht ergibt sich eine Änderung der Zuweisung von der Position „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ zu „Vorratsvermögen“. Die Umgliederung in das Vorratsvermögen beträgt TEUR 8.712 (Vorjahr: TEUR 0). Der negative Währungseffekt beläuft sich im Geschäftsjahr 2014/2015 auf TEUR 204 (Vorjahr: TEUR 666). Der Fair Value des zweiten Logistikprojektes, des Fachmarktzentums und der Grundstücke beläuft sich zum Bilanzstichtag 31. Oktober 2015 auf TEUR 24.519 (Vorjahr: TEUR 20.217).

### Österreich

EYEMAXX hält eine vermietete Logistikimmobilie in Linz/Österreich. Ihr Fair Value beträgt zum Stichtag TEUR 3.550 (Vorjahr: TEUR 3.605).

Die Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG hält gemeinsam mit der EM Outlet Center GmbH eine Liegenschaft, auf welcher sich ein voll vermietetes Büro- und Wohngebäude befindet. Der Eigentumsanteil der EM Outlet Center GmbH beträgt 1/3 und der Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG 2/3. Der Fair Value zum Stichtag beträgt TEUR 4.167 (Vorjahr: TEUR 4.305).

### Deutschland

EYEMAXX hält ein Erbbaurecht am Logistikgrundstück in Nürnberg. Der Fair Value zum Stichtag beträgt TEUR 2.261 (Vorjahr: TEUR 2.398).

EYEMAXX hat das bereits vollständig vermietete Industriegrundstück mit Logistikcenter in Wuppertal mittels operating lease gemietet wodurch EYEMAXX weitere laufende Mieterträge generiert. Gemäß IAS 40.6 sind Immobilien, welche im Rahmen eines operating lease gemietet werden verpflichtend mit dem Zeitwert anzusetzen. Die Fair Value Bewertung zum Stichtag beläuft sich auf TEUR 1.119 (Vorjahr: TEUR 1.133).

Seit dem 1. Januar 2015 wird die GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH als vollkonsolidierte Gesellschaft miteinbezogen. Sie besitzt eine vermietete Logistikimmobilie in Aachen. Aufgrund der Aufwärtskonsolidierung kam es zu einer Erstkonsolidierung der Immobilie in Höhe von TEUR 1.671. Die Fair Value Bewertung zum Stichtag beläuft sich auf TEUR 1.589.

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche betriebliche Beträge für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien enthalten:

#### Betriebliche Erträge und Aufwendungen für als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

in TEUR	2014/2015	2013/2014
Umsatzerlöse - Mieterlöse	1.491	805
Materialaufwand	-133	-8
Sonstige betriebliche Erträge	0	1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-669	-321
Summe	689	477

### 2.3.1 Vermietete Bestandsimmobilien

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der vermieteten Bestandsimmobilien mit einem Volumen von TEUR 12.686 (Vorjahr: TEUR 11.441) erfolgt überwiegend unter der Anwendung des vereinfachten Ertragswertverfahrens. Teilweise wurde die Discounted-Cash-Flow-Methode angewendet. Dabei werden künftig erwartete Jahresreinerträge eines Objekts unter Anwendung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungszinssatzes (Discount Rate) auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Während die Erträge in der Regel die Nettomieten darstellen, bestehen die Aufwendungen (brutto) insbesondere aus den Bewirtschaftungskosten und die Instandhaltungskosten, die der Eigentümer zu tragen hat. Zusätzlich werden die Erträge um den strukturellen Leerstand reduziert. Im Falle eines Erbbaurechtes oder Superädifikat wird der Reinertrag um die Erbbaurechts- oder Superädifikatszahlungen reduziert und wenn diese an den Mieter weiterverrechnet werden können, als abgezinster Bodenwert hinzugerechnet.

Die zu Grunde gelegte Planungsperiode bestimmt sich aus der kürzeren der beiden Perioden: wirtschaftliche Nutzungsdauer der Immobilie oder der vertraglichen Laufzeit (zum Beispiel Laufzeit Superädifikat). Zudem wird ein Kapitalisierungszinssatz festgelegt, der sich bei Immobilien dieser Art nach der üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung richtet. Aufgrund dieser Parameter wird ein Vervielfältiger festgelegt. Dieser ist Grundlage um den Ertragswert des Bewertungsobjekts zu errechnen. Hierbei werden die Netto-Jahresreinerträge der Planungsperiode mit den sogenannten Vervielfältiger multipliziert.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die wesentlichen Annahmen für Wohnimmobilien in Österreich, die im Rahmen dieser Bewertungstechnik verwendet wurden:

#### Vermietete Bestandsimmobilien - Büro- und Wohnimmobilien in Österreich

	2014/2015		2013/2014	
Nettokaltmietertrag in TEUR (pro Jahr)	257		264	
Beizulegender Zeitwert	4.167		4.305	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Verwaltungskosten, Instandhaltung und Leerstand in % vom Jahresrohertrag	6,00 %	6 % - 6 %	5,87 %	5 % - 6 %
Kapitalisierungszinssatz	4,95 %	4,5 % - 5 %	4,94 %	4,5 % - 5 %
Restnutzungsdauern in Jahren	43,00	43,00	44,00	44,00

Die Wohnimmobilie in Österreich umfasst die Büro- und Wohnimmobilie in Zell am See/Österreich. Die Bewertung der Bürofläche und Wohnfläche erfolgte separat.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die wesentlichen Annahmen für Logistikimmobilien in Österreich, die im Rahmen dieser Bewertungstechnik verwendet wurden:

#### Vermietete Bestandsimmobilien - Logistikimmobilien in Österreich

	2014/2015		2013/2014	
Nettokaltmietertrag in TEUR (pro Jahr)	343		343	
Beizulegender Zeitwert	3.550		3.605	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Verwaltungskosten, Instandhaltung und Leerstand in % vom Jahresrohertrag	10,26 %	5 % - 11 %	10,27 %	5 % - 11 %
Kapitalisierungszinssatz	6,50 %	6,50 %	6,50 %	6,50 %
Restnutzungsdauern in Jahren	25,67	25,67	26,67	26,67

Die Logistikimmobilie in Österreich umfasst die Logistikimmobilie in Linz. Die Bewertung erfolgt im aktuellen Geschäftsjahr in zwei Phasen: Die erste Phase umfasst den Zeitraum, in welchen EYEMAXX einen Kündigungsverzicht unterschrieben hat. Die zweite Phase umfasst den Zeitraum beginnend mit Ende des Kündigungsverzichts bis zum vertraglichen Ende der Nutzungsdauer (Superädifikat).

Die nachfolgende Tabelle zeigt die wesentlichen Annahmen für Logistikimmobilien in Deutschland, die im Rahmen dieser Bewertungstechnik verwendet wurden:

#### Vermietete Bestandsimmobilien - Logistikimmobilien in Deutschland

	2014/2015		2013/2014	
Nettokaltmietertrag in TEUR (pro Jahr)	769		515	
Beizulegender Zeitwert	4.969		3.531	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Verwaltungskosten, Instandhaltung und Leerstand in % vom Jahresrohertrag	6,69 %	6,69 %	8,00 %	8,00 %
Kapitalisierungszinssatz	5,89 %	5,5 % - 6 %	5,84 %	5,5 % - 6 %
Restnutzungsdauern in Jahren	20,19	14 - 26,2	23,83	15 - 28

Die Logistikimmobilien in Deutschland umfassen die Immobilien in Nürnberg, Wuppertal und Aachen. Die Logistikimmobilie in Aachen wurde mit Stichtag zum 1. Januar 2015 erstmals in der vollkonsolidierten Bilanz dargestellt. Im Vorjahr war die Immobilie im Gemeinschaftsunternehmen GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH abgebildet. Die Immobilie in Wuppertal wurde im Geschäftsjahr 2014 im Rahmen eines operating lease-Vertrages angemietet. Die Restnutzungsdauer dieser Immobilie wurde aufgrund der vertraglichen Laufzeit des Leasingvertrages angepasst.

### 2.3.2 Projektimmobilien

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Projektimmobilien mit einem Volumen von TEUR 24.519 (Vorjahr: TEUR 20.217) erfolgt für die Projekte auf Grundlage des vereinfachten Ertragswerts des fertiggestellten Projektes, abgezinst auf den Stichtag zuzüglich der bereits angefallenen aktivierbaren Kosten. Bei noch bestehenden Risiken wird der Überschuss um einen Risikoabschlag reduziert. Bei unbebauten Grundstücken werden anhand der Nutzbarkeit beziehungsweise Lage entsprechend adäquate Grundstücksvergleichspreise herangezogen.

#### Unbebaute Grundstücke in Serbien

Jene Grundstücke, die sich direkt anschließend an die Autobahn befinden und eine entsprechende Konfiguration aufweisen, werden mit Euro 70,00/m<sup>2</sup> bewertet. Etwas rückwärtig gelegene Grundstücke oder Grundstücke die sich gut für eine Bebauung eignen werden mit Euro 30,00/m<sup>2</sup> bis Euro 35,00/m<sup>2</sup> bewertet. Rand- bzw. Einzelgrundstücke bzw. nicht so gut erschlossene Grundstücke, die sich für eine Bebauung kurz- bis mittelfristig nur bedingt eignen, kommen mit einem Betrag von Euro 10,00/m<sup>2</sup>, die Grundstücke mit der Widmung „Landwirtschaft“ mit Euro 5,00/m<sup>2</sup> zum Ansatz. Bei den als „Straße“ gewidmeten Erschließungsflächen wird davon ausgegangen, dass diese im Zuge einer allfälligen Projektentwicklung an das öffentliche Gut abgetreten werden müssen und somit keinen wertrelevanten Faktor darstellen.

#### Logistikprojekte

##### Erwartete Jahresreinerträge

Dabei werden künftig erwartete Jahresreinerträge eines Objekts unter Anwendung eines marktgerechten, objekt-spezifischen Diskontierungszinssatzes (Discount Rate) auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Während die Erträge in der Regel die Nettomieten darstellen, bestehen die Aufwendungen (brutto) insbesondere aus den Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten, die der Eigentümer zu tragen hat. Zusätzlich werden die Erträge um den strukturellen Leerstand reduziert.

Die zu Grunde gelegte Planungsperiode umfasst in der Regel die geplante wirtschaftliche Nutzungsdauer. Zudem wird ein Kapitalisierungszinssatz festgelegt, der sich bei Immobilien dieser Art nach der üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung richtet. Aufgrund dieser Parameter wird ein Vervielfältiger festgelegt. Dieser ist Grundlage um den Ertragswert des fertiggestellten Bewertungsobjekts zu errechnen. Hierbei werden die Netto-Jahresreinerträge der Planungsperiode mit den sogenannten Vervielfältiger multipliziert.

##### Gesamtinvestitionskosten

Die Gesamtinvestitionskosten gliedern sich in vier Teilbereiche: Grundstückskosten, Baukosten, Baunebenkosten und sonstige Kosten wie auch Finanzierungskosten. Die Grundstückskosten sind ganz überwiegend Ist-Werte, da der Grundstückserwerb bereits vollzogen wurde. Die Kostenschätzungen resultieren aus Erfahrungen der Gesellschaft und Vergleichswerten vom lokalen Immobilienmarkt.

##### Risikomatrix

Aufgrund der erwarteten Roherträge und Gesamtinvestitionskosten errechnet sich ein Projekterfolg, der zum Bilanzstichtag mittels Kapitalisierungszinssatz abgezinst wird. Dieser wird je nach Fortschritt des Projektes um Risikoabschläge reduziert. Die Risikoabschläge bewerten das Grundstücksrisiko, Finanzierungsrisiko, Vermietungsgradrisiko und Baukostenrisiko.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die wesentlichen Annahmen, die im Rahmen dieser Bewertungstechnik verwendet wurden:

### Projektimmobilien

	2014/2015		2013/2014	
Projekterfolg	34.603		25.866	
Gesamtinvestitionskosten	27.261		19.902	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Risikoabschlag	63,91 %	60 % - 70 %	55,48 %	20 % - 80 %
Kapitalisierungszinssatz	7,30 %	7 % - 8 %	7,40 %	7 % - 8 %
Geplante Nutzungsdauer in Jahren	40,00	40,00	40,00	40,00

## 2.4 Anteile an Gemeinschaftsunternehmen

Anteile an Gemeinschaftsunternehmen werden nach der Equity-Methode bewertet und jährlich entsprechend dem von der Muttergesellschaft gehaltenen Kapitalanteil um die anteiligen Eigenkapitalveränderungen erhöht bzw. vermindert.

Die Entwicklung der Beteiligungen stellt sich wie folgt dar:

### Entwicklung der Gemeinschaftsunternehmen

in TEUR	31.10.2015	31.10.2014
Anfangsbestand	21.164	22.330
Erst- bzw. Abwärtskonsolidierung	20	27
Ent- bzw. Aufwärtskonsolidierung	-5.317	-9.650
Zugänge	521	7.803
Abgänge	-3.979	-3.136
Ergebnis aus der Bewertung von Beteiligungen	3.049	3.790
Endbestand	15.458	21.164

Die Anteile an Gemeinschaftsunternehmen betreffen Beteiligungen in Deutschland in Höhe von TEUR 6.097 (Vorjahr: TEUR 5.920), in Österreich in Höhe von TEUR 9.040 (Vorjahr: TEUR 11.183) und in Tschechien in Höhe von TEUR 321 (Vorjahr: TEUR 1). Im Vorjahr betrafen TEUR 4.060 die Beteiligungen in Polen.

Die Aufgliederung der einzelnen Erst- und Entkonsolidierungen von Gemeinschaftsunternehmen wird im Kapitel „Der Konzern“ unter dem Punkt „2 Konsolidierungskreis“ näher erläutert. Die erfolgswirksamen Änderungen der Bewertung der Anteile wird unter Punkt „1.10 Ergebnis aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet und Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen“ näher erläutert.

Der at-equity Beteiligungsansatz der Anteile an deutschen Unternehmen änderte sich von TEUR 5.920 im Vorjahr auf TEUR 6.097. Die Veränderung resultiert einerseits aus den Neugründungen und somit Erstkonsolidierungen in Höhe von TEUR 20, der Aufwärtskonsolidierung (Statuswechsel von Gemeinschaftsunternehmen zu vollkonsolidiertem Unternehmen) von GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH in Höhe von TEUR 1.842 und aus dem Ergebnis der Bewertung in Höhe von TEUR 1.999. Die Bewertung resultiert im Wesentlichen aus den Projekten „Thomasium“ (Gesellschaft EYEMAXX Lifestyle Development 2 GmbH & Co. KG) und „Lindenauer Hafen“ (Gesellschaften EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG und EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG), wobei „Thomasium“ aufgrund der Bauzeitverlängerung negative Einflüsse und „Lindenauer Hafen“ positive Einflüsse auf das Ergebnis 2014/2015 hatte. Nähere Erläuterungen siehe „1.10 Ergebnis aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet und Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen“.

Der at-equity Beteiligungsansatz an österreichischen Unternehmen änderte sich von TEUR 11.183 im Vorjahr auf TEUR 9.040 zum 31. Oktober 2015. Die Änderung resultiert unter anderem aus dem Ergebnis der Bewertung in Höhe von TEUR 1.332. Mit Wirkung zum 31. Oktober 2015 wurden die verbleibenden 49 % der Anteile an der FMZ Kittsee GmbH & Co. KG verkauft. Der Abgang der Anteile führte zu einer Minderung der Anteile an Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von TEUR 3.475.

Der at-equity Beteiligungsansatz an polnischen Unternehmen änderte sich von TEUR 4.060 im Vorjahr auf TEUR 0 zum 31. Oktober 2015. Die Veränderung resultiert aus der Umbuchung des Gesellschafterzuschuss in Höhe von TEUR 3.803 von Beteiligung in die finanziellen langfristigen Forderungen und dem Ergebnis aus der Bewertung in Höhe von TEUR -257.

Den tschechischen Gesellschaften wurde im Geschäftsjahr 2014/2015 ein Gesellschafterzuschuss in Höhe von TEUR 521 gewährt. Aufgrund des Verkaufes von 30 % der Geschäftsanteile an der EYEMAXX Český Krumlov s.r.o. führte der Abgang der Anteile führte zur einer Minderung der Anteile an Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von TEUR 176. Der at-equity Beteiligungsansatz der tschechischen Gesellschaften änderte sich nach der Bewertung in Höhe von TEUR -25 auf TEUR 321.

Die Veränderung des Nettovermögens der Gemeinschaftsunternehmen in Serbien und Zypern hat wie unten in der Tabelle dargestellt im Geschäftsjahr 2014/2015 keinen Einfluss auf die EYEMAXX-Konzernbilanz.

#### 2.4.1 Gemeinschaftsunternehmen in Deutschland

Bei den deutschen Gemeinschaftsunternehmen werden folgende Gesellschaften dargestellt:

- ✘ „Projekt Thomasium“: EYEMAXX Lifestyle Development 2 GmbH & Co. KG
- ✘ „Projekt Lindenauer Hafen“: EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG und EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG
- ✘ „Vermietete Bestandsimmobilien“: EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG und im Vorjahr die zwischenzeitlich vollkonsolidierte GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH
- ✘ "Projekt-Immobilien zum Verkauf": EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG, Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG, Lifestyle Holding GmbH, Waldstädtchen Potsdam GmbH & Co. KG

Die deutschen Gesellschaften EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co. KG und EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG werden als Gemeinschaftsunternehmen in der Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG mitberücksichtigt.

In den deutschen Gemeinschaftsunternehmen stellt sich die Gewinn- und Verlustrechnung wie folgt dar.

#### Deutsche Gemeinschaftsunternehmen Geschäftsjahr 2014/2015

in TEUR	Projekt Thomasium	Projekt Lindenauer Hafen	Vermietete Bestands- immobilien	Projekt- Immobilien zum Verkauf
<b>Gewinn und Verlustrechnung</b>				
Umsatzerlöse	0	0	278	0
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-216	2.318	-58	0
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	-51	-3	-156	-82
Betriebsergebnis (EBIT)	-267	2.315	64	-82
Finanzergebnis	-28	0	-34	-17
Ergebnis vor Steuern	-295	2.315	30	-99
Steuern	0	0	94	-53
Periodenergebnis	-295	2.315	124	-152

#### Deutsche Gemeinschaftsunternehmen Geschäftsjahr 2013/2014

in TEUR	Projekt Thomasium	Vermietete Bestands- immobilien	Projekt- Immobilien zum Verkauf
<b>Gewinn und Verlustrechnung</b>			
Umsatzerlöse	0	330	0
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	3.532	1.086	0
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	-3	-174	-5
Betriebsergebnis (EBIT)	3.529	1.242	-5
Finanzergebnis	-6	-7	-1
Ergebnis vor Steuern	3.523	1.235	-6
Steuern	0	-50	0
Periodenergebnis	3.523	1.185	-6

Die Überleitung zum Ergebnis aus Bewertung von Beteiligungen, welche nach der at-Equity-Methode bewertet sind, ist wie folgt:

#### Deutsche Gemeinschaftsunternehmen Geschäftsjahr 2014/2015

in TEUR	Projekt Thomasium	Projekt Lindenauer Hafen	Vermietete Bestands- immobilien	Projekt- Immobilien zum Verkauf
Überleitung zum Ergebnis aus Bewertung von Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet				
Periodenergebnis	-295	2.315	124	-152
Abzüglich nicht beherrschender Anteil im Gemeinschaftsunternehmen-Teilkonzern	0	0	0	3
Periodenergebnis als Berechnungspasis	-295	2.315	124	-149
Beteiligungsquote	94%	94%	94%	94%
Berechnetes Periodenergebnis	-277	2.176	117	-140
nicht erfasster Anteil an Verlusten	0	0	0	135
Periodenergebnis	-277	2.176	117	-5

#### Deutsche Gemeinschaftsunternehmen Geschäftsjahr 2013/2014

in TEUR	Projekt Thomasium	Vermietete Bestands- immobilien	Projekt- Immobilien zum Verkauf
Überleitung zum Ergebnis aus Bewertung von Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet			
Periodenergebnis	3.523	1.185	-6
Periodenergebnis als Berechnungspasis	3.523	1.185	-6
Beteiligungsquote	94%	94%	94%
Berechnetes Periodenergebnis	3.312	1.114	-6
nicht erfasster Anteil an Verlusten	0	0	0
Periodenergebnis	3.312	1.114	-6

Der nicht erfasste Anteil an Verlusten der deutschen Gesellschaften, welche Projektimmobilien beinhalten, ergibt sich aus Vorlaufkosten bzw. nicht aktivierbaren Projektkosten der Immobilien. Zu Beginn jedes Projektes fallen Kosten an, welche nicht aktivierbar sind aber durch den zukünftigen Verkaufserlös der Projektimmobilie mit abgedeckt werden. Der nicht erfasste Anteil an Verlusten bis zum Bilanzstichtag 31. Oktober 2015 beträgt für die deutschen Gesellschaften TEUR 113.

Die Bilanz der deutschen Gemeinschaftsunternehmen gliedert sich wie folgt:

#### Deutsche Gemeinschaftsunternehmen zum 31. Oktober 2015

in TEUR	Projekt Thomasium	Projekt Lindenauer Hafen	Vermietete Bestands- immobilien	Projekt- Immobilien zum Verkauf
<b>Bilanz</b>				
Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	3.800	1.313	0
Sonstige langfristige Vermögenswerte	0	0	2	37
Langfristige Vermögenswerte	0	3.800	1.315	37
Vorräte	11.377	0	0	4.691
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	445	15	283	77
Kurzfristige Vermögenswerte	11.822	15	283	4.768
<b>Summe AKTIVA</b>	<b>11.822</b>	<b>3.815</b>	<b>1.598</b>	<b>4.805</b>
Eigenkapital	3.234	2.326	927	555
Langfristige Verbindlichkeiten	8.373	0	445	4.095
Kurzfristige Verbindlichkeiten	215	1.489	226	155
<b>Summe PASSIVA</b>	<b>11.822</b>	<b>3.815</b>	<b>1.598</b>	<b>4.805</b>

Im Vorjahr wurde das Projekt „Thomasium“ unter „Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie“ eingestuft. Aufgrund der Käufernachfrage und der Möglichkeit Eigenkapital rezufinanzieren hat sich EYEMAXX entschlossen Thomasium zum Verkauf anzubieten.

#### Deutsche Gemeinschaftsunternehmen zum 31. Oktober 2014

in TEUR	Projekt Thomasium	Vermietete Bestands- immobilien	Projekt- Immobilien zum Verkauf
<b>Bilanz</b>			
Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	7.616	3.042	0
Sonstige langfristige Vermögenswerte	0	3	0
Langfristige Vermögenswerte	7.616	3.045	0
Vorräte	0	0	3.203
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	41	492	33
Kurzfristige Vermögenswerte	41	492	3.236
<b>Summe AKTIVA</b>	<b>7.657</b>	<b>3.537</b>	<b>3.236</b>
Eigenkapital	3.529	2.763	1.203
Langfristige Verbindlichkeiten	3.571	530	1.509
Kurzfristige Verbindlichkeiten	557	244	524
<b>Summe PASSIVA</b>	<b>7.657</b>	<b>3.537</b>	<b>3.236</b>

## 2.4.2 Gemeinschaftsunternehmen in Österreich und CEE/SEE

Bei den Gemeinschaftsunternehmen werden folgende Gesellschaften dargestellt:

- ✘ „Marland Teilkonzern“: Marland Bauträger GmbH als Mutterunternehmen von Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG, Marland GmbH & Co OG und Rustenfeldgasse GmbH & Co. KG
- ✘ „DVOKA - FMZ in PL“: DVOKA LIMITED als Mutterunternehmen der polnischen Gesellschaften EYEMAXX 4 Sp.z.o.o., EYEMAXX 5 Sp. z.o.o. und Retail Park Malbork Sp.z.o.o. Im Vorjahr war die Retail Park Malbork Sp.z.o.o. in der Spalte MALUM - FMZ in PL abgebildet.
- ✘ „MALUM - FMZ in PL“: Eden LogCenter International Alpha S.a.r.l., MALUM LIMITED als Mutterunternehmen der polnischen Gesellschaften EYEMAXX 3 Sp.z.o.o., EYEMAXX 6 Sp.z.o.o., Retail Park Olawa Sp.z.o.o. Im Vorjahr war zudem die Malbork Sp.z.o.o. in dieser Spalte abgebildet. Sie wurde im Geschäftsjahr 2014/2015 an die DVOKA LIMITED verkauft.
- ✘ „FMZ in CZ“: EYEMAXX Český Krumlov s.r.o., EYEMAXX Havlíckuv Brod s.r.o., EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o., EYEMAXX Krnov s.r.o., EYEMAXX Louny s.r.o., EYEMAXX Prerov s.r.o. (in Liquidation) und EYEMAXX Zďár nad Sávavou s.r.o.
- ✘ „Sonstige“: Maramando Trading & Investment Ltd., LOGCENTER AIRPORT d.o.o. Beograd, Euro Luna Park

Die polnische Gesellschaften Vilia Sp.z.o.o wird im Geschäftsjahr 2014/2015 unter der DVOKA LIMITED und im Vorjahr unter der MALUM LIMITED als Gemeinschaftsunternehmen mitberücksichtigt.

Die Abkürzung „FMZ“ steht für „Fachmarktzentrum“.

In diesen Gemeinschaftsunternehmen stellt sich die Gewinn- und Verlustrechnung wie folgt dar.

#### Österreichische und CEE/SEE Gemeinschaftsunternehmen Geschäftsjahr 2014/2015

in TEUR	Marland Teilkonzern	DVOKA - FMZ in PL	MALUM - FMZ in PL	FMZ in CZ	Sonstige
<b>Gewinn und Verlustrechnung</b>					
Umsatzerlöse	1.056	0	728	1	0
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.421	0	-377	0	0
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	-931	-14	-629	19	0
Ergebnisse aus der Erst- und Entkonsolidierung	0	-186	186	0	0
Betriebsergebnis (EBIT)	1.546	-200	-92	20	0
Finanzergebnis	-120	-5	-386	-180	0
Ergebnis vor Steuern	1.426	-205	-478	-160	0
Steuern	-2	0	25	0	0
Periodenergebnis	1.424	-205	-453	-160	0

#### Österreichische und CEE/SEE Gemeinschaftsunternehmen Geschäftsjahr 2013/2014

in TEUR	Marland Teilkonzern	FMZ in Kittsee/AT	DVOKA - FMZ in PL	MALUM - FMZ in PL	FMZ in CZ	Sonstige
<b>Gewinn und Verlustrechnung</b>						
Umsatzerlöse	820	1.229	0	2	0	0
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.142	-136	0	160	0	0
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	-185	-140	-22	-65	-402	-111
Ergebnisse aus der Erst- und Entkonsolidierung	0	0	-16	0	0	0
Betriebsergebnis (EBIT)	2.777	953	-38	97	-402	-111
Finanzergebnis	-88	-357	-1	26	-159	-2
Ergebnis vor Steuern	2.689	596	-39	123	-561	-113
Steuern	-1	-2	0	-69	0	0
Periodenergebnis	2.688	594	-39	54	-561	-113

Die Überleitung zum Ergebnis aus Bewertung von Beteiligungen, welche nach der at-Equity-Methode bewertet sind, ist wie folgt:

#### Österreichische und CEE/SEE Gemeinschaftsunternehmen Geschäftsjahr 2014/2015

in TEUR	Marland Teilkonzern	DVOKA - FMZ in PL	MALUM - FMZ in PL	FMZ in CZ	Sonstige
Überleitung zum Ergebnis aus Bewertung von Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet					
Periodenergebnis	1.424	-205	-453	-160	0
Abzüglich nicht beherrschender Anteil im Gemeinschaftsunternehmen-Teilkonzern	-7	0	0	0	0
Periodenergebnis als Berechnungspasis	1.417	-205	-453	-160	0
Beteiligungsquote	94%	94%	90%	90%	50%
Berechnetes Periodenergebnis	1.332	-193	-408	-144	0
nicht erfasster Anteil an Verlusten	0	193	151	119	0
Periodenergebnis	1.332	0	-257	-25	0

#### Österreichische und CEE/SEE Gemeinschaftsunternehmen Geschäftsjahr 2013/2014

in TEUR	Marland Teilkonzern	FMZ in Kittsee/AT	DVOKA - FMZ in PL	MALUM - FMZ in PL	FMZ in CZ	Sonstige
Überleitung zum Ergebnis aus Bewertung von Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet						
Periodenergebnis	2.688	594	-39	54	-561	-113
Abzüglich nicht beherrschender Anteil im Gemeinschafts- unternehmen-Teilkonzern	-13	0	0	-4	0	0
Periodenergebnis als Berechnungspasis	2.675	594	-39	50	-561	-113
Beteiligungsquote	94%	49%	94%	90%	90%	50%
Berechnetes Periodenergebnis	2.515	291	-37	45	-505	-57
abzüglich Ergebnisuweisung	-190	-3.303	0	0	0	0
Veränderung aufgrund der Beteiligungsquote	-114	182	0	0	0	0
nicht erfasster Anteil an Verlusten	0	0	37	0	381	57
Periodenergebnis	2.211	-2.830	0	45	-124	0

Der nicht erfasste Anteil an Verlust des Teilkonzerns Malum wird durch zukünftige Verkaufserlöse gedeckt. Ebenso bei den tschechischen Fachmarktzentren wird der nicht erfasste Anteil an Verlust durch die zukünftigen Verkaufserlöse unter Berücksichtigung der noch anzufallenden Kosten gedeckt. Der nicht erfasste Anteil an Verlusten bis zum Bilanzstichtag 31. Oktober 2015 beträgt für die österreichischen und CEE/SEE Gesellschaften TEUR 1.110.

Die Bilanz der Gemeinschaftsunternehmen gliedert sich wie folgt:

#### Österreichische und CEE/SEE Gemeinschaftsunternehmen zum 31. Oktober 2015

in TEUR	Marland Teilkonzern	DVOKA - FMZ in PL	MALUM - FMZ in PL	FMZ in CZ	Sonstige
<b>Bilanz</b>					
Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	8.060	0	2.395	0	0
Sonstige langfristige Vermögenswerte	3.175	1.618	105	24	0
Langfristige Vermögenswerte	11.235	1.618	2.500	24	0
Vorräte	2.167	1.105	3.896	2.521	0
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	4.849	35	487	888	4
Kurzfristige Vermögenswerte	7.016	1.140	4.383	3.409	4
<b>Summe AKTIVA</b>	<b>18.251</b>	<b>2.758</b>	<b>6.883</b>	<b>3.433</b>	<b>4</b>
Eigenkapital	9.676	-287	-166	-967	-106
Langfristige Verbindlichkeiten	6.190	3.033	4.411	3.957	0
Kurzfristige Verbindlichkeiten	2.385	12	2.638	443	110
<b>Summe PASSIVA</b>	<b>18.251</b>	<b>2.758</b>	<b>6.883</b>	<b>3.433</b>	<b>4</b>

#### Österreichische und CEE/SEE Gemeinschaftsunternehmen zum 31. Oktober 2014

in TEUR	Marland Teilkonzern	FMZ in Kittsee/AT	DVOKA - FMZ in PL	MALUM - FMZ in PL	FMZ in CZ	Sonstige
<b>Bilanz</b>						
Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	13.876	18.424	0	2.803	0	0
Sonstige langfristige Vermögenswerte	2.143	4	0	1.552	0	0
Langfristige Vermögenswerte	16.019	18.428	0	4.355	0	0
Vorräte	0	0	0	4.524	1.252	0
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	170	595	5	2.405	918	6
Kurzfristige Vermögenswerte	170	595	5	6.929	2.170	6
<b>Summe AKTIVA</b>	<b>16.189</b>	<b>19.023</b>	<b>5</b>	<b>11.284</b>	<b>2.170</b>	<b>6</b>
Eigenkapital	7.938	7.091	-43	4.088	-1.363	-35
Langfristige Verbindlichkeiten	6.222	10.874	19	3.986	3.205	37
Kurzfristige Verbindlichkeiten	2.029	1.058	29	3.210	328	4
<b>Summe PASSIVA</b>	<b>16.189</b>	<b>19.023</b>	<b>5</b>	<b>11.284</b>	<b>2.170</b>	<b>6</b>

### 2.4.3 Vermietete Bestandsimmobilien

In den Gemeinschaftsunternehmen sind vermietet Bestandsimmobilien mit einem Volumen von TEUR 9.373 (Vorjahr: TEUR 11.076) abgebildet. Die Bewertung des beizulegenden Zeitwertes erfolgt nach denselben Kriterien wie die Bewertung der Immobilien in den vollkonsolidierten Gesellschaften. Zur Bewertung siehe Erläuterungen 2.3.1 Vermietete Bestandsimmobilien.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die wesentlichen Annahmen für Wohnimmobilien in Österreich, die im Rahmen dieser Bewertungstechnik verwendet wurden:

#### Vermietete Bestandsimmobilien - Büro- und Wohnimmobilien in Österreich

	2014/2015		2013/2014	
Nettokaltmietertrag in TEUR (pro Jahr)	121		120	
Beizulegender Zeitwert	2.315		2.338	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Verwaltungskosten, Instandhaltung und Leerstand in % vom Jahresrohertrag	6,00 %	6 % - 6 %	5,00 %	5 % - 5 %
Kapitalisierungszinssatz	4,00 %	4 % - 4 %	4,00 %	4 % - 4 %
Restnutzungsdauern in Jahren	62,00	62,00	63,00	63,00

Die Büro- und Wohnimmobilien in Österreich umfassen derzeit nur die Büroimmobilie in Graz/Österreich.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die wesentlichen Annahmen für Logistikimmobilien in Österreich, die im Rahmen dieser Bewertungstechnik verwendet wurden:

#### Vermietete Bestandsimmobilien - Logistikimmobilien in Österreich

	2014/2015		2013/2014	
Nettokaltmietertrag in TEUR (pro Jahr)	690		690	
Beizulegender Zeitwert	5.745		5.696	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Verwaltungskosten, Instandhaltung und Leerstand in % vom Jahresrohertrag	8,24 %	3,5 % - 11 %	3,81 %	0 % - 5 %
Kapitalisierungszinssatz	6,00 %	6,00 %	5,50 %	5,50 %
Restnutzungsdauern in Jahren	21,13	21,13	16,00	16,00

Die Logistikimmobilien in Österreich umfassen die Logistikimmobilien in Innsbruck, Salzburg und Wien. Die Bewertung erfolgt im aktuellen Geschäftsjahr in zwei Phasen: Die erste Phase umfasst den Zeitraum, der seitens EYEMAXX unkündbar ist bzw. seitens der Mieter eine Kündigung wirtschaftlich nicht sinnvoll ist. Die zweite Phase umfasst den Zeitraum beginnend mit Ende des Kündigungsverzichts bis zum vertraglichen Ende der Nutzungsdauer (Superädifikat).

Die nachfolgende Tabelle zeigt die wesentlichen Annahmen für Logistikimmobilien in Deutschland, die im Rahmen dieser Bewertungstechnik verwendet wurden:

#### Vermietete Bestandsimmobilien - Logistikimmobilien in Deutschland

	2014/2015		2013/2014	
Nettokaltmietsertrag in TEUR (pro Jahr)	123		268	
Beizulegender Zeitwert	1.313		3.043	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Verwaltungskosten, Instandhaltung und Leerstand in % vom Jahresrohertrag	9,00 %	9,00 %	7,82 %	7,82 %
Kapitalisierungszinssatz	5,00 %	5 %	5,55 %	5 % - 6 %
Restnutzungsdauern in Jahren	18,00	18,00	17,67	16,58 - 19

Die Logistikimmobilien in Deutschland umfasst die Immobilie in Frankfurt. Im Vorjahr wurde auch die Logistikimmobilie in Aachen abgebildet. Aufgrund der Vollkonsolidierung seit dem 1. Januar 2015 wird diese zum Bilanzstichtag im Kapitel „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ gezeigt. Frankfurt wurde im Geschäftsjahr 2014 im Rahmen eines operating lease-Vertrages gemietet. Die Restnutzungsdauer dieser Immobilie wurde aufgrund der vertraglichen Laufzeit des Leasingvertrages angepasst.

#### 2.4.4 Projektimmobilien

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Projektimmobilien mit einem Volumen von TEUR 3.572 (Vorjahr: TEUR 21.652) erfolgt für die Projekte auf Grundlage des vereinfachten Ertragswerts des fertiggestellten Projektes, abgezinst auf den Stichtag zuzüglich der bereits angefallenen aktivierbaren Kosten. Bei noch bestehenden Risiken wird der Überschuss um einen Risikoabschlag reduziert. Die Bewertung des beizulegenden Zeitwertes erfolgt nach denselben Kriterien wie die Bewertung der Immobilien in den vollkonsolidierten Gesellschaften. Zur Bewertung siehe Erläuterungen 2.3.2 Projektimmobilien.

### Fachmarktzentrum

Die nachfolgende Tabelle zeigt die wesentlichen Annahmen, die im Rahmen dieser Bewertungstechnik verwendet wurden:

#### Fachmarktzentrum

	2014/2015		2013/2014	
Projekterfolg	k.A.		18.424	
Gesamtinvestitionskosten	k.A.		11.624	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Risikoabschlag	k.A.		0,00 %	0 % - 0 %
Kapitalisierungszinssatz	k.A.		5,50 %	6 % - 6 %
Geplante Nutzungsdauer in Jahren	k.A.		44,00	40,00

Im Vorjahr ist das Projekt "Fachmarktzentrum Kittsee" abgebildet, welches im Geschäftsjahr 2014/2015 verkauft wurde. Da im aktuellen Jahr in keinem Gemeinschaftsunternehmen geplant wurde, ein Fachmarktzentrum in Bestand zu halten, sind keine Angaben möglich.

### Wohn- und Pflegeprojekte

Die nachfolgende Tabelle zeigt die wesentlichen Annahmen, die im Rahmen dieser Bewertungstechnik verwendet wurden:

#### Wohn- und Pflegeimmobilien

	2014/2015		2013/2014	
Projekterfolg	28.074		52.793	
Gesamtinvestitionskosten	20.080		41.199	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Risikoabschlag	70,00 %	70 %	48,73 %	10 % - 70 %
Kapitalisierungszinssatz	3,50 %	3,50 %	4,18 %	4 % - 5 %
Geplante Nutzungsdauer in Jahren	70,00	70,00	76,45	70 - 80

Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurde das Projekt „Lindenauer Hafen“ als Wohn – und Pflegeprojekt abgebildet. Im Vorjahr umfasst die Tabelle die Projekte „Wohnen in Wien / Karl Sarg Gasse“ und „Thomasium“. Das Projekt Karl Sarg Gasse wurde im Geschäftsjahr 2014/2015 bereits zu Projektbeginn über den zu diesem Zeitpunkt bilanzierten beizulegenden Zeitwert verkauft. Bei „Thomasium“ liegen Angebote seitens Käufer vor, sodass EYEMAXX plant dieses Projekt nach Fertigstellung zu verkaufen.

## 2.5 Finanzanlagevermögen

Das Finanzanlagevermögen in Höhe von TEUR 61 beinhaltet eine 20%ige Beteiligung an der VST Technologies GmbH. An dieser Gesellschaft hat sich EYEMAXX nur als Finanzinvestor beteiligt. Sie hat keine Geschäfts-führungsposition. Neben der Beteiligung wurde ein Darlehen gewährt.

## 2.6 Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die Zusammensetzung der sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerte gliedert sich wie folgt:

### Langfristige finanzielle Forderungen

in TEUR	31.10.2015	31.10.2014
Finanzielle Forderungen gegen Dritte	210	129
Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	4.439	6.214
Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	13.049	9.746
Wertberichtigungen zu finanzieller Forderungen	-1.885	-1.748
<b>Summe</b>	<b>15.813</b>	<b>14.341</b>

Die Zusammensetzung der kurzfristigen finanziellen Forderungen gliedert sich wie folgt:

### Kurzfristige finanzielle Forderungen

in TEUR	31.10.2015	31.10.2014
Finanzielle Forderungen gegen Dritte	575	941
Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	150	782
Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	2.236	1.456
Wertberichtigungen zu finanzieller Forderungen	-121	-121
<b>Summe</b>	<b>2.840</b>	<b>3.058</b>

Die Entwicklung der Wertberichtigung ist wie folgt:

in TEUR	31.10.2015	31.10.2014
Anfangsbestand	1.869	1.293
Zuführung	137	576
Verbrauch	0	0
Umgliederung von sonstigen Forderungen	0	0
<b>Endbestand</b>	<b>2.006</b>	<b>1.869</b>

In der Zuführung sind die Wertberichtigungen von verrechneten Zinsen im Geschäftsjahr 2014/2015 an tschechische Gesellschaften enthalten, die aufgrund der Projektverzögerungen später entstanden sind. Im Vorjahr beinhaltet die Position eine Wertberichtigung der finanziellen Forderung gegen EYEMAXX Louny s.r.o. in Höhe von TEUR 632. Da geplant ist, das Projekt gleichzeitig mit dem benachbarten TESCO-Hypermarkt zu realisieren und sich dessen Realisierung verzögert, wurde diese Wertberichtigung vorgenommen.

Die Aufgliederung der Forderungen gegen nahestehenden Unternehmen wird im Punkt „3.1 Nahestehende Unternehmen“ näher erläutert.

Die Aufgliederung der Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen wird im Punkt „3.2 Gemeinschaftsunternehmen“ näher erläutert.

Die Fälligkeiten der sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerte und kurzfristigen finanziellen Forderungen sind zum 31. Oktober 2015 wie folgt:

#### Fälligkeiten der finanziellen Forderungen per 31.10.2015

in TEUR	Finanzielle Forderungen gegen Dritte	Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	Wertberichtigungen finanzieller Forderungen	Gesamtsumme per 31.10.2015
Brutto	785	4.589	15.285	-	20.659
Wertberichtigung	0	-939	-1.067	-	-2.006
Buchwert	785	3.650	14.218	-	18.653
Wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	0	0	1.951	-719	1.232
Überfällig mehr als 360 Tagen	0	939	348	-1.287	0
Summe	0	939	2.299	-2.006	1.232
Nicht wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	785	3.650	12.986	-	17.421
Summe	785	3.650	12.986	0	17.421

Die Fälligkeiten der sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerte und kurzfristigen finanziellen Forderungen sind zum 31. Oktober 2014 wie folgt:

#### Fälligkeiten der finanziellen Forderungen zum 31.10.2014

in TEUR	Finanzielle Forderungen gegen Dritte	Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	Wertberichtigungen finanzieller Forderungen	Gesamtsumme per 31.10.2014
Brutto	1.070	6.996	11.202	-	19.268
Wertberichtigung	0	-939	-930	-	-1.869
Buchwert	1.070	6.057	10.272	-	17.399
Wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	0	0	1.756	-600	1.156
Überfällig mehr als 360 Tagen	0	939	330	-1.269	0
Summe	0	939	2.086	-1.869	1.156
Nicht wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	1.024	6.057	9.116	-	16.197
Überfällig zwischen 0 - 30 Tagen	1	0	0	-	1
Überfällig mehr als 360 Tagen	45	0	0	-	45
Summe	1.070	6.057	9.116	-	16.243

## 2.7 Latente Steuern

In der Konzernbilanz werden TEUR 21 aktive latente Steuern (Vorjahr: TEUR 0) und passive latente Steuern in Höhe von TEUR 4.776 (Vorjahr: TEUR 3.121) ausgewiesen. Die Summe der nicht genutzten Verlustvorträge beträgt im Geschäftsjahr TEUR 14.598 (Vorjahr: TEUR 8.113). Davon verfallen TEUR 5.723 (Vorjahr: TEUR 5.148) in den Jahren 2016 - 2020 (Vorjahr: 2017 - 2021).

Der Ermittlung der latenten Steuerabgrenzung liegen die in den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen beschriebenen Steuersätze zugrunde.

### Latente Steuern

in TEUR	31.10.2015	31.10.2014
Aktive latente Steuern	21	0
Passive latente Steuern	4.776	3.121
Summe	-4.755	-3.121

Im Geschäftsjahr 2014/2015, wie auch im Vorjahr, wurden steuerliche Verlustvorträge maximal in jener Höhe aktiviert, wie passive latente Steuern gebildet wurden. Insgesamt veränderten sich die aktivierten steuerlichen Verlustvorträge um TEUR 131 (Vorjahr: TEUR 153) auf einen Endstand zum Bilanzstichtag von TEUR 3.534 (Vorjahr: TEUR 3.665).

Betreffend der jeweiligen Steuergruppen und Einbeziehung der Personengesellschaften insbesondere der GmbH & Co. KG siehe 1.12 Steuern vom Einkommen und Ertrag.

Die aktive latente Steuer in Höhe von TEUR 112 betreffen gebildete Rückstellungen und Finanzverbindlichkeiten. Diese werden gemäß IAS 12.71 mit den passiven latenten Steuern saldiert.

Die passiven latenten Steuern in Höhe von TEUR 8.532 betreffen temporäre Differenzen aus dem zum beizulegenden Zeitwert als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 4.758, aus der Bewertung der Anteile an Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von TEUR 2.652, aus der Anwendung der Effektivzinsmethode bei den Finanzverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 311 und sonstigen temporären Differenzen in Höhe von TEUR 811.

Die temporären Differenzen aus dem zum beizulegenden Zeitwert als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien resultieren aus der Bewertung in Serbien in Höhe von TEUR 3.478, in Deutschland in Höhe von TEUR 525 und in Österreich in Höhe von TEUR 755.

Die passiven latenten Steuern aus der Bewertung der Anteile an Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von TEUR 2.652 resultieren im Wesentlichen mittelbar aus temporären Differenzen, die zum beizulegenden Zeitwert als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betreffen.

Die passiven temporären Differenzen aus sonstigen Vermögenswerten in Höhe von TEUR 811 ergeben sich im Wesentlichen aus der Aktivierung von projektbezogenen Kosten in den Management-Gesellschaften. Die Mitarbeiter in diesen Gesellschaften sind für die Organisation, Planung und Unterstützung der Projekte in den at-equity-Gesellschaften zuständig.

Die Zusammensetzung und die Entwicklung der Steuerabgrenzung sind aus der folgenden Tabelle ersichtlich:

### Entwicklung der latenten Steuern

in TEUR	Summe	Aktive latente Steuern			Passive latente Steuern				
		Rückstellungen	Finanzverbindlichkeiten	Verlustvorträge	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Anteile an Gemeinschaftsunternehmen	Rückstellungen	Sonstige Aktiva	Finanzverbindlichkeiten
Stand am 1. November 2013	-1.678	13	17	3.381	2.283	2.186	0	385	235
Ergebnisveränderung der latenten Steuern	-1.509	-13	74	153	1.115	307	7	294	0
Kursdifferenzen	66	0	0	0	-66	0		0	0
Stand am 31. Oktober 2014	-3.121	0	91	3.534	3.332	2.493	7	679	235
Ergebnisveränderung der latenten Steuern	-1.763	21	0	131	1.555	159	3	122	76
Kursdifferenzen	129	0	0	0	-129	0		0	0
Stand am 31. Oktober 2015	-4.755	21	91	3.665	4.758	2.652	10	801	311

## 2.8 Vorräte

Die Vorräte des Konzerns setzten sich folgendermaßen zusammen:

in TEUR	31.10.2015	31.10.2014
Heizöl	6	7
Logistikzentrum in Serbien	8.712	0
Immobilien	1.028	998
Noch nicht abgerechnete Leistungen	4.509	2.671
Summe	14.255	3.676

Der Posten Immobilien beinhaltet Herstellungskosten des Fachmarktzentrum in Pelhrimov/Tschechien wie auch die Anschaffungskosten aus der Erstkonsolidierung der verkaufsbereiten Wohnungen der Innovative Home Bauträger GmbH.

Mitarbeiter der Management-Gesellschaften innerhalb von EYEMAXX sind für die Organisation, Planung, Unterstützung und Durchführung der Projekte in den at-equity-Gesellschaften zuständig. Aus diesem Grund werden gemäß IAS 2 die projektbezogenen Kosten aktiviert. Im Geschäftsjahr 2014/2015 sind projektbezogene Aufwendungen in den deutschen Projekten in Höhe von TEUR 1.633 (Vorjahr: TEUR 0), in den tschechischen Projekten in Höhe von TEUR 1.565 (Vorjahr: TEUR 1.108) und in den polnischen Projekten in Höhe von TEUR 1.311 (Vorjahr: TEUR 905) aktiviert.

## 2.9 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gliedern sich nach Art folgendermaßen:

in TEUR	31.10.2015	31.10.2014
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Dritte	219	2.016
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Nahestehende	841	364
Wertberichtigungen zu Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-102	-102
Summe	958	2.278

Die Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Nahestehende resultiert aus der Weiterverrechnung von Personaldienstleistungen, welche zum Stichtag noch nicht fällig waren. Im Vorjahr beinhalteten die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Dritten eine offene Kaufpreiszahlung aus dem Verkauf der Kommanditanteile an der FMZ Kittsee GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 1.500, welche bis zum 31. Januar 2015 bezahlt worden ist. Zudem beinhalteten die Forderungen eine Kaufpreisforderungen aus dem Verkauf von Wohnungen in Wien in Höhe von TEUR 328.

Die Aufgliederung der Forderungen gegenüber nahestehenden Unternehmen wird im Punkt „3.1 Nahestehende Unternehmen“ näher erläutert.

Die Entwicklung der Wertberichtigung ist wie folgt:

in TEUR	31.10.2015	31.10.2014
Anfangsbestand	102	122
Zuführung	0	120
Verbrauch	0	-130
Umgliederung zu sonstigen Forderungen	0	-10
Endbestand	102	102

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gliedern sich nach Fälligkeiten zum 31. Oktober 2015 folgendermaßen:

#### Fälligkeiten der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zum 31.10.2015

in TEUR	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Dritte	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Nahestehende	Wertberichtigungen zu Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Gesamtsumme per 31.10.2015
Brutto	219	841	-	1.060
Wertberichtigung	-102	0	-	-102
Buchwert	117	841	-	958
Wertberichtigte Forderungen				
Überfällig mehr als 360 Tagen	102	0	-102	0
Summe	102	0	-102	0
Nicht wertberichtigte Forderungen				
Nicht überfällig	117	632	-	749
Überfällig zwischen 0 - 30 Tagen	0	89	-	89
Überfällig zwischen 31 - 60 Tagen	0	120	-	120
Summe	117	841	-	958

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gliedern sich nach Fälligkeiten zum 31. Oktober 2014 folgendermaßen:

#### Fälligkeiten der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zum 31.10.2014

in TEUR	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Dritte	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Nahestehende	Wertberichtigungen zu Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Gesamtsumme per 31.10.2014
Brutto	2.016	364	-	2.380
Wertberichtigung	-102	0	-	-102
Buchwert	1.914	364	-	2.278
Wertberichtigte Forderungen				
Überfällig mehr als 360 Tagen	102	0	-102	0
Summe	102	0	-102	0
Nicht wertberichtigte Forderungen				
Nicht überfällig	1.903	364	-	2.267
Überfällig zwischen 0 - 30 Tagen	1	0	-	1
Überfällig zwischen 31 - 60 Tagen	4	0	-	4
Überfällig mehr als 360 Tagen	6	0	-	6
Summe	1.914	364	-	2.278

## 2.10 Sonstige Forderungen

Die sonstigen Forderungen gliedern sich nach Art folgendermaßen:

in TEUR	31.10.2015	31.10.2014
Sonstige Forderungen gegen Dritte	983	602
Sonstige Forderungen gegen Nahestehende	1.362	715
Sonstige Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	2.241	2.189
Wertberichtigungen zu sonstigen Forderungen	-181	-22
Summe	4.405	3.484

Die Aufgliederung der Forderungen gegen nahestehende Unternehmen wird im Punkt „3.1 Nahestehende Unternehmen“ näher erläutert.

Die Aufgliederung der Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen wird im Punkt „3.2 Gemeinschaftsunternehmen“ näher erläutert.

Die Entwicklung der Wertberichtigung ist wie folgt:

in TEUR	31.10.2015	31.10.2014
Anfangsbestand	22	91
Zuführung	159	4
Verbrauch	0	-83
Umgliederung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	10
Endbestand	181	22

Die Dotierung der Wertberichtigungen resultiert im Wesentlichen aus Verzögerungen der tschechischen Projekte und der davon abhängigen Rückzahlung einer Forderung gegen einen Projektpartner.

Die sonstigen Forderungen gliedern sich nach Fälligkeiten zum 31. Oktober 2015 folgendermaßen:

#### Fälligkeiten der sonstigen Forderungen zum 31.10.2015

in TEUR	Sonstige Forderungen gegen Dritte	Sonstige Forderungen gegen Nahestehende	Sonstige Forderungen gegen Gemeinschafts- unternehmen	Wertberichtigungen zu sonstige Forderungen	Gesamtsumme per 31.10.2015
Brutto	983	1.362	2.241	-	4.586
Wertberichtigung	-181	0	0	-	-181
Buchwert	802	1.362	2.241	-	4.405
Wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	269	0	0	-152	117
Überfällig mehr als 360 Tagen	29	0	0	-29	0
Summe	298	0	0	-181	117
Nicht wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	405	1.362	2.241	-	4.008
Überfällig zwischen 0 - 30 Tagen	280	0	0	-	280
Summe	685	1.362	2.241	-	4.288

Die sonstigen Forderungen gliedern sich nach Fälligkeiten zum 31. Oktober 2014 folgendermaßen:

#### Fälligkeiten der sonstigen Forderungen zum 31.10.2014

in TEUR	Sonstige Forderungen gegen Dritte	Sonstige Forderungen gegen Nahestehende	Sonstige Forderungen gegen Gemeinschafts- unternehmen	Wertberichtigungen zu sonstige Forderungen	Gesamtsumme per 31.10.2014
Brutto	602	715	2.189	-	3.506
Wertberichtigung	-22	0	0	-	-22
Buchwert	580	715	2.189	-	3.484
Wertberichtigte Forderungen					
Überfällig mehr als 360 Tagen	22	0	0	-22	0
Summe	22	0	0	-22	0
Nicht wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	555	715	2.189	-	3.459
Überfällig zwischen 0 - 30 Tagen	24	0	0	-	24
Überfällig zwischen 31 - 60 Tagen	1	0	0	0	1
Summe	580	715	2.189	-	3.484

Die sonstigen Forderungen gegenüber Dritten gliedern sich folgendermaßen:

### Sonstige Forderungen gegenüber Dritten

in TEUR	31.10.2015	31.10.2014
Steuern	317	281
Abgrenzungen	64	76
Sonstige Forderungen	602	245
Summe	983	602

## 2.11 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.10.2015	31.10.2014
Kassenbestand und Bankguthaben	3.478	516
Eingeschränkt verfügbare Zahlungsmittel und -äquivalente	380	136
Summe	3.858	652

In dem Posten „Eingeschränkt verfügbare Zahlungsmittel und -äquivalente“ befinden sich Mieteinnahmen aus dem Objekt in Nürnberg in Höhe von TEUR 118 (Vorjahr: TEUR 136), die für die Kuponzahlungen der zweiten Anleihe auf einem Ansparkonto für die Anleihegläubiger angespart werden. Aufgrund des Verkaufes von zwei Besicherungsobjekten der ersten Anleihe wurde ein Teilbetrag des Kaufpreises (in Höhe der Besicherung) auf das Ansparkonto für Anleihegläubiger überwiesen. Das Ansparkonto ist nur für die Rückzahlung der ersten Anleihe bestimmt, wodurch es unter „Eingeschränkt verfügbare Zahlungsmittel und -äquivalente“ ausgewiesen wird. Zum Bilanzstichtag betrug das Depot-Konto TEUR 262.

## 2.12 Eigenkapital

### 2.12.1 Grundkapital

Das Grundkapital der EYEMAXX Real Estate AG belief sich am 31. Oktober 2015 auf TEUR 3.510 (Vorjahr: TEUR 3.191), eingeteilt in 3.509.772 nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien. Jede Aktie gewährt eine Stimme. Alle Aktien verleihen dieselben Rechte; es existieren keine verschiedenen Aktiengattungen. Zum 31. Oktober 2015 hielt die Gesellschaft 18.323 Aktien im eigenen Bestand (Vorjahr: 0 Aktien), welche dem Posten „Eigene Aktien“ ausgewiesen werden. Weitere Beschränkungen, die die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, liegen nicht vor oder sind, wenn sie sich aus Vereinbarungen zwischen Aktionären ergeben können, dem Vorstand nicht bekannt. Darüber hinaus gewähren die Aktien keine Sonderrechte, die Kontrollbefugnisse verleihen.

### 2.12.2 Kapitalrücklage

Die Veränderung der ungebundenen Kapitalrücklage im Geschäftsjahr 2014/2015 in Höhe von TEUR 1.436 resultiert aus dem Agio der Kapitalerhöhung im Juni 2015 in der die EYEMAXX Real Estate AG 319.070 neue nennwertlose Stückaktien zu einem Ausgabepreis von EUR 5,50 je Aktie ausgegeben hat, davon EUR 1,00 je Aktie Nominale, unter Ausschluss des Bezugsrechts.

### 2.12.3 Währungsumrechnungsrücklage

Die Währungsumrechnungsrücklage in Höhe von TEUR -2.281 (Vorjahr: TEUR -2.112) resultiert aus der Umrechnung der funktionalen Währung ausländischer Gesellschaften in die Konzernwährung (EUR) in Höhe von TEUR -108 (Vorjahr: TEUR -354), welche direkt im sonstigen Ergebnis erfasst und in der Währungsausgleichsposition im Eigenkapital kumuliert dargestellt wird sowie aus Fremdwährungsbewertungseffekten aus der Umrechnung von als Nettoinvestition in Tochterunternehmen gewidmeten Finanzierungen in die funktionale Währung der jeweiligen Gesellschaft in Höhe von TEUR -61 (Vorjahr: TEUR -198).

#### Veränderung der Währungsumrechnungsdifferenzen

in TEUR	2014/2015	2013/2014
Anfangsbestand	-2.112	-1.560
Net Investments	-61	-198
Veränderung der unrealisierten Gewinne und Verluste	-108	-354
Endbestand	-2.281	-2.112

#### 2.12.4 Eigene Aktien

Am 17. August 2015 hat EYEMAXX beschlossen, entsprechend der von der Hauptversammlung der EYEMAXX Real Estate AG am 29. Juni 2012 erteilten Genehmigung eigene Aktien der Gesellschaft zurückzukaufen. Dazu sollen in der Zeit vom 17. August 2015 bis zum 30. Juni 2016 insgesamt bis zu 265.064 eigene Aktien der EYEMAXX Real Estate AG zurückgekauft werden. Bis zum 31. Oktober 2015 wurden 18.323 eigene Aktien zurückgekauft und entsprechend IAS 32 offen vom Eigenkapital in einer Summe (TEUR 96) abgesetzt.

#### 2.12.5 Nicht beherrschender Anteil

Als Anteile anderer Gesellschafter in Höhe von TEUR 245 (Vorjahr: TEUR 122) werden die nicht dem Mutterunternehmen zuzurechnenden Anteile am Eigenkapital von Tochtergesellschaften ausgewiesen.

##### Zusammensetzung des nicht beherrschenden Anteils

in TEUR	31.10.2015	31.10.2014
Österreich	117	113
Deutschland	95	0
Slowakei	0	3
Tschechien	-18	-38
Serbien	51	44
Summe	245	122

Die hohe Veränderung des nicht beherrschenden Anteils in Deutschland resultiert maßgeblich aus der Vollkonsolidierung der GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH.

#### 2.12.6 Gezeichnetes Kapital, Stimmrechtsbeschränkungen und Aktien mit Sonderrechten

Da es sich bei der rechtlichen Muttergesellschaft des Konzerns um eine AG handelt, wird in der Folge das Grundkapital der EYEMAXX Real Estate AG erläutert. Das Grundkapital der EYEMAXX Real Estate AG beträgt am 31. Oktober 2015 EUR 3.509.772,00 eingeteilt in 3.509.772 nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien. Jede Aktie gewährt eine Stimme. Alle Aktien verleihen dieselben Rechte; es existieren keine verschiedenen Aktiengattungen. Zum 31. Oktober 2015 hielt die Gesellschaft einen Bestand von 18.323 Stück an eigenen Aktien. Weitere Beschränkungen, die die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, liegen nicht vor oder sind, wenn sie sich aus Vereinbarungen zwischen Aktionären ergeben können, dem Vorstand nicht bekannt. Darüber hinaus gewähren die Aktien keine Sonderrechte die Kontrollbefugnisse verleihen.

### 2.12.6.1 Kapitalbeteiligungen und Stimmrechtskontrolle

Die direkte Beteiligung von Herrn Dr. Müller am Grundkapital der Gesellschaft betrug zum Bilanzstichtag 59,74 %. Angaben zur Stimmrechtskontrolle sind somit nicht erforderlich.

### 2.12.6.2 Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands

Der Vorstand der EYEMAXX Real Estate AG besteht seit dem 31. Mai 2011 aus einem Mitglied. Der Aufsichtsrat bestimmt gemäß § 6 der Satzung die Zahl der Vorstandsmitglieder. Der Vorstand wird vom Aufsichtsrat auf die Dauer von höchstens 5 Jahren bestellt. Die Bestellung und Abberufung des Vorstands richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen der §§ 84 und 85 Aktiengesetz.

### 2.12.6.3 Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe von Aktien

Seit dem 30. Juli 2014 besteht die folgende Befugnis:

Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 26. Juni 2019 einmalig oder mehrmals Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder Genussrechte (mit oder ohne Wandlungs- oder Optionsrecht) mit oder ohne Laufzeitbegrenzung gegen Bar- oder Sachleistung im Gesamtnennbetrag von bis zu Euro 25.000.000,00 auszugeben. Die Wandel- und Optionsschuldverschreibungen und Genussrechte (nachfolgend zusammen auch 'Finanzinstrumente') können auf den Inhaber oder auf den Namen lauten.

- a) Den Inhabern beziehungsweise Gläubigern der Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen sind, den Inhabern beziehungsweise Gläubigern (nachfolgend zusammen 'Inhaber') der Genussrechte können nach näherer Maßgabe der Bedingungen der Finanzinstrumente Wandlungs- oder Optionsrechte gewährt werden, die zum Bezug von Aktien der Gesellschaft in einer Gesamtzahl von bis zu 1.595.000 Stück und mit einem Anteil am Grundkapital von insgesamt höchstens Euro 1.595.000 berechtigen. Die jeweilige Laufzeit der Wandlungs- oder Optionsrechte darf die Laufzeit der jeweiligen Finanzinstrumente nicht übersteigen. Die Verzinsung der Finanzinstrumente kann variabel ausgestaltet werden; sie kann auch vollständig oder teilweise von Gewinnkennzahlen der Gesellschaft oder des Konzerns (unter Einschluss des Bilanzgewinns oder der durch Gewinnverwendungsbeschlüsse festgesetzten Dividende für Aktien der Gesellschaft) abhängig sein. Ferner können die Bedingungen der Finanzinstrumente eine Nachzahlung für in Vorjahren ausgefallene Leistungen vorsehen.
- b) Im Falle der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen erhalten die Inhaber einer einzelnen Schuldverschreibung (nachfolgend auch 'Teilschuldverschreibung' genannt) das Recht, nach Maßgabe der Wandelanleihebedingungen ihre Teilschuldverschreibung(en) in Aktien der Gesellschaft umzutauschen. Das Umtauschverhältnis ergibt sich aus der Division des Nennbetrags oder des unter dem Nennbetrag liegenden Ausgabebetrags einer Teilschuldverschreibung durch den festgesetzten Wandlungspreis für eine Aktie der Gesellschaft und kann auf eine volle Zahl auf- oder abgerundet werden; ferner kann eine in bar zu leistende Zuzahlung und die Zusammenlegung oder ein Ausgleich für nicht wandlungsfähige Spitzen festgesetzt werden. Der anteilige Betrag des Grundkapitals der bei der Wandlung auszugebenden Aktien darf den Nennbetrag beziehungsweise den unter dem Nennbetrag liegenden Ausgabebetrag der Teilschuldverschreibung nicht übersteigen.
- c) Im Falle der Ausgabe von Optionsschuldverschreibungen werden jeder Teilschuldverschreibung ein oder mehrere Optionsscheine beigefügt, die den Inhabern der Teilschuldverschreibung(en) das Recht einräumen, nach Maßgabe der Optionsbedingungen Aktien der Gesellschaft gegen Leistung einer Bar- oder

Sacheinlage zu beziehen. Die Optionsbedingungen können vorsehen, dass der Optionspreis ganz oder teilweise auch durch Übertragung von Teilschuldverschreibungen erfüllt werden kann. Das Bezugsverhältnis ergibt sich aus der Division des Nennbetrags einer Teilschuldverschreibung durch den festgesetzten Optionspreis für eine Aktie der Gesellschaft. Aus dem Bezugsverhältnis resultierende rechnerische Bruchteile von Aktien werden in Geld ausgeglichen. Der anteilige Betrag des Grundkapitals der bei Optionsausübung zu beziehenden Aktien darf den Nennbetrag beziehungsweise den unter dem Nennbetrag liegenden Ausgabebetrag der Teilschuldverschreibung nicht übersteigen.

Für den Fall der Ausgabe von Genussrechten mit Wandlungsrechten gilt Ziffer a lit. b), für den Fall der Ausgabe von Genussrechten mit Optionsrechten gilt Ziffer a lit. c) entsprechend.

- d) Die Bedingungen der Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen beziehungsweise der Genussrechte mit Wandlungs- oder Optionsrechten können auch die Verpflichtung begründen, die Wandlungs- oder Optionsrechte zum Ende der Laufzeit oder zu einem anderen Zeitpunkt (jeweils auch 'Endfälligkeit' genannt) auszuüben. Die vorgenannten Bedingungen können ferner das Recht der Gesellschaft begründen, den Gläubigern der Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen beziehungsweise der Genussrechte mit Wandlungs- oder Optionsrechten bei Endfälligkeit ganz oder teilweise an Stelle der Zahlung des fälligen Geldbetrags Aktien der Gesellschaft zu gewähren. Der anteilige Betrag des Grundkapitals der bei Endfälligkeit auszugebenden Aktien darf auch in diesen Fällen den Nennbetrag oder einen geringeren Ausgabebetrag der Finanzinstrumente nicht übersteigen. Die Gesellschaft ist berechtigt, im Fall der Wandlung (auch bei Wandlung im Fall einer entsprechenden Wandlungspflicht) oder Optionsausübung (auch bei Optionsausübung im Fall einer entsprechenden Optionspflicht) nach ihrer Wahl entweder neue Aktien aus bedingtem Kapital oder bereits bestehende Aktien zu gewähren. Die Bedingungen der Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen beziehungsweise der Genussrechte mit Wandlungs- oder Optionsrechten können auch das Recht der Gesellschaft vorsehen, im Fall der Wandlung oder Optionsausübung beziehungsweise bei Erfüllung der Wandlungs- oder Optionspflichten nicht Aktien der Gesellschaft zu gewähren, sondern den Gegenwert in Geld zu zahlen.
- e) Der jeweils festzusetzende Wandlungs- oder Optionspreis muss
- ea) mindestens 60 % des durchschnittlichen Schlusskurses der Aktien der Gesellschaft im XETRA-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse oder in einem entsprechenden Nachfolgesystem an den letzten zehn Börsentagen vor dem Tag der Beschlussfassung durch den Vorstand über die Ausgabe der Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen oder Genussrechte mit Wandlungs- oder Optionsrecht betragen,
- oder
- eb) für den Fall der Einräumung eines Bezugsrechts mindestens 60 % des durchschnittlichen Schlusskurses der Aktien der Gesellschaft im XETRA-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse oder in einem entsprechenden Nachfolgesystem in dem Zeitraum vom Beginn der Bezugsfrist bis einschließlich des Tages vor der Bekanntmachung der endgültigen Festlegung der Konditionen gemäß § 186 Abs. 2 AktG betragen.

Abweichend hiervon kann der Wandlungs- beziehungsweise Optionspreis in den Fällen einer Wandlungs- oder Optionspflicht (Ziffer d) dem durchschnittlichen Schlusskurs der Aktie der Gesellschaft im XETRA-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse oder in einem entsprechenden Nachfolgesystem während der

zehn Börsentage vor oder nach dem Tag der Endfälligkeit der Finanzinstrumente entsprechen, auch wenn dieser Durchschnittskurs unterhalb des oben genannten Mindestwandlungs- oder Optionspreises (60 %) liegt. § 9 Abs. 1 AktG bleibt unberührt.

Bei mit Options- oder Wandlungsrechten oder -pflichten verbundenen Finanzinstrumenten kann der Options- oder Wandlungspreis unbeschadet des § 9 Abs. 1 AktG im Falle der wirtschaftlichen Verwässerung des Wertes der Options- oder Wandlungsrechte oder -pflichten nach näherer Bestimmung der Bedingungen der Finanzinstrumente wertwahrend angepasst werden, soweit die Anpassung nicht schon durch Gesetz geregelt ist oder Bezugsrechte als Kompensation eingeräumt werden oder ein entsprechender Betrag in Geld geleistet wird.

- f) Die Finanzinstrumente sind den Aktionären der Gesellschaft grundsätzlich zum Bezug anzubieten. Das gesetzliche Bezugsrecht kann auch in der Weise eingeräumt werden, dass die Finanzinstrumente von einem Kreditinstitut oder einem Konsortium von Kreditinstituten mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären der Gesellschaft zum Bezug anzubieten. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auf die Finanzinstrumente auszuschießen,
- fa) für Spitzenbeträge;
  - fb) soweit der Bezugsrechtsausschluss erforderlich ist, um den Inhabern von zu einem früheren Zeitpunkt ausgegebenen Finanzinstrumenten (mit Wandlungsrechten oder -pflichten oder Optionsrechten oder -pflichten) in dem Umfang ein Bezugsrecht zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung des Wandlungs- oder Optionsrechts (beziehungsweise nach Erfüllung einer entsprechenden Wandlungs- oder Optionspflicht) als Aktionär zustehen würde;
  - fc) wenn die Finanzinstrumente so ausgestaltet werden, dass ihr Ausgabebetrag ihren nach anerkannten, insbesondere finanzmathematischen Methoden ermittelten theoretischen Marktwert nicht wesentlich unterschreitet. Der Umfang dieser Ermächtigung zum Bezugsrechtsausschluss ist jedoch auf die Ausgabe von Finanzinstrumenten beschränkt, die Wandlungsrechte oder Wandlungspflichten beziehungsweise Optionsrechte oder Optionspflichten auf Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von nicht mehr als 10 % des Grundkapitals der Gesellschaft im Zeitpunkt des Wirksamwerdens oder - falls dieser Wert geringer ist - im Zeitpunkt der Ausübung der vorliegenden Ermächtigung gewähren. Dieser Höchstbetrag vermindert sich um den anteiligen Betrag des Grundkapitals, der auf diejenigen Aktien entfällt, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung auf der Grundlage anderer Ermächtigungen zur Veräußerung oder zur Ausgabe von Aktien der Gesellschaft oder von Finanzinstrumenten mit dem Recht zum Bezug solcher Aktien unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre gemäß oder entsprechend § 186 Absatz 3 Satz 4 AktG veräußert oder ausgegeben worden sind.
  - fd) soweit die Finanzinstrumente gegen Sachleistung ausgegeben werden;
  - fe) im Fall der Ausgabe von Genussrechten ohne Wandlungs- oder Optionsrechte oder -pflichten, soweit diese obligationsähnlich ausgestaltet sind, das heißt keine Mitgliedschaftsrechte in der Gesellschaft begründen, keine Beteiligung am Liquidationserlös der Gesellschaft gewähren und die Höhe der Verzinsung nicht auf der Grundlage der Höhe des Jahresüberschusses, des Bilanzgewinns oder der Dividende der Gesellschaft berechnet wird (wobei die Kappung einer Verzinsung nach Maßgabe des Jahresüberschusses, des Bilanzgewinns, der Dividende oder einer an diese Größen angelehnten Kennzahl, d.h. die Abhängigkeit der Entstehung eines Zinsanspruchs vom Vorhanden-

sein eines Jahresüberschusses, eines Bilanzgewinns, einer Dividende oder einer an diese Größen angelehnten Kennzahl, nicht als Berechnung der Höhe der Verzinsung auf der Grundlage der Höhe des Jahresüberschusses, des Bilanzgewinns oder der Dividende gilt). Außerdem müssen in diesem Fall die Verzinsung und der Ausgabebetrag der Genussrechte den zum Zeitpunkt der Begebung aktuellen Marktkonditionen entsprechen.

- g) Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates die weiteren Einzelheiten der Ausgabe und Ausstattung der Finanzinstrumente, insbesondere Zinssatz, Art der Verzinsung, Ausgabekurs, Laufzeit und Stückelung sowie Options- bzw. Wandlungszeitraum und eine mögliche Variabilität des Umtauschverhältnisses zu bestimmen.

Auf den Zeitpunkt des Wirksamwerdens der vorstehenden Ermächtigung werden die in dem Jahr 2013 von der Hauptversammlung erteilte Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder Genussrechten (mit oder ohne Wandlungs- oder Optionsrecht), von der bislang kein Gebrauch gemacht wurde, und das dazugehörige Bedingte Kapital 2013 aufgehoben.

Seit dem 9. Juli 2015 besteht darüber hinaus die folgende Befugnis:

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital in der Zeit bis zum 23. Juni 2020 um bis zu insgesamt EUR 1.595.351,-- einmalig oder mehrmalig durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2015). Dabei ist den Aktionären ein Bezugsrecht einzuräumen. Die neuen Aktien können auch von durch den Vorstand bestimmten Kreditinstituten mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht).

Der Vorstand wird weiterhin ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in folgenden Fällen auszuschließen:

- a) zum Ausgleich von Spitzenbeträgen;
- b) bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen, insbesondere zum Erwerb von Unternehmen, Beteiligungen an Unternehmen, Unternehmensteilen oder sonstigen Vermögensgegenständen;
- c) soweit es erforderlich ist, um den Inhabern von zu begebenden Optionen, Wandelschuldverschreibungen oder Wandelgenussrechten ein Bezugsrecht auf neue Aktien in dem Umfang einzuräumen, wie es ihnen nach Ausübung der Wandel- und/oder Optionsrechte bzw. nach Erfüllung einer Wandlungspflicht als Aktionäre zustehen würde;
- d) bei Kapitalerhöhungen gegen Bareinlagen, wenn der auf die neuen Aktien, für die das Bezugsrecht ausgeschlossen wird, insgesamt entfallende anteilige Betrag 10 % des Grundkapitals nicht übersteigt, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung, und der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits börsennotierten Aktien zum Zeitpunkt der Festlegung des Ausgabetrags nicht wesentlich unterschreitet. Bei der Berechnung der 10%-Grenze sind Aktien anzurechnen, die in direkter oder entsprechender Anwendung von § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG während der Laufzeit dieser Ermächtigung bis zum Zeitpunkt ihrer Ausübung ausgegeben oder veräußert wurden.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats den weiteren Inhalt der Aktienrechte und die Bedingungen der Aktienaussgabe festzulegen.

Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend der jeweiligen Durchführung der Kapitalerhöhung aus dem Genehmigten Kapital 2015 oder nach Ablauf der Ermächtigungsfrist anzupassen.

#### 2.12.6.4 Befugnisse des Vorstands zum Rückkauf von Aktien

Seit dem 29. Juni 2012 bestand die folgende Befugnis:

- a) Der Vorstand wird gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG ermächtigt, bis zum 28. Juni 2017 mit Zustimmung des Aufsichtsrates einmal oder mehrmals eigene Aktien zu erwerben. Die auf Grund dieser Ermächtigung erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen Aktien der Gesellschaft, welche die Gesellschaft bereits erworben hat und noch besitzt oder die ihr gemäß §§ 71d und 71e AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 % des Grundkapitals der Gesellschaft entfallen. Die Vorgaben in § 71 Abs. 2 S. 2 und 3 AktG sind zu beachten.

Der Erwerb darf nur über die Börse oder mittels eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Erwerbsangebots erfolgen und muss dem Grundsatz der Gleichbehandlung der Aktionäre (§ 53a AktG) genügen.

Erfolgt der Erwerb über die Börse, darf der von der Gesellschaft gezahlte Erwerbspreis (ohne Erwerbsnebenkosten) den arithmetischen Durchschnitt der Schlussauktionspreise im Xetra-Handel (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an den jeweils drei dem Erwerb bzw. der Begründung der Verpflichtung zum Erwerb vorangehenden Handelstagen an der Frankfurter Wertpapierbörse um nicht mehr als 10 % über- oder unterschreiten.

Erfolgt der Erwerb mittels eines öffentlichen Erwerbsangebots, darf der von der Gesellschaft gezahlte Angebotspreis (ohne Erwerbsnebenkosten) den arithmetischen Durchschnitt der Schlussauktionspreise im Xetra-Handel (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an den jeweils drei der Veröffentlichung des Kaufangebots vorangehenden Handelstagen an der Frankfurter Wertpapierbörse um nicht mehr als 10 % über- oder unterschreiten. Sofern die Gesamtzahl der auf ein öffentliches Erwerbsangebot angelegten Aktien dessen Volumen überschreitet, kann der Erwerb nach dem Verhältnis der angelegten Aktien (Andienungsquoten) erfolgen; darüber hinaus können eine bevorrechtigte Annahme geringer Stückzahlen (bis zu 50 Aktien je Aktionär) sowie zur Vermeidung rechnerischer Bruchteile von Aktien eine Rundung nach kaufmännischen Grundsätzen vorgesehen werden. Der Vorstand ist ermächtigt, ein etwaiges Andienungsrecht der Aktionäre insoweit auszuschließen.

- b) Die Ermächtigung kann vollständig oder in mehreren Teilbeträgen verteilt auf mehrere Erwerbszeitpunkte ausgenutzt werden, bis das maximale Erwerbsvolumen erreicht ist. Der Erwerb kann auch durch von der Gesellschaft im Sinne von § 17 AktG abhängige Konzernunternehmen oder für ihre oder deren Rechnung durch Dritte durchgeführt werden. Die Ermächtigung kann unter Beachtung der gesetzlichen Voraussetzungen zu jedem gesetzlich zulässigen Zweck, insbesondere in Verfolgung eines oder mehrerer der in lit. c) genannten Zwecke, ausgeübt werden. Ein Handel in eigenen Aktien darf nicht erfolgen.

- c) Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates die nach vorstehender Ermächtigung erworbenen eigenen Aktien unter Beachtung des Gleichbehandlungsgrundsatzes entweder allen Aktionären zum Erwerb anzubieten oder über die Börse zu veräußern. Der Vorstand wird weiter ermächtigt, die nach vorstehender Ermächtigung erworbenen eigenen Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrates
- i. in anderer Weise als über die Börse oder durch ein Angebot an alle Aktionäre zu veräußern unter der Voraussetzung, dass die Veräußerung gegen Barzahlung und zu einem Preis erfolgt, der den Börsenkurs von Aktien der Gesellschaft gleicher Ausstattung zum Zeitpunkt der Festlegung des Veräußerungspreises nicht wesentlich unterschreitet. Diese Verwendungsermächtigung ist beschränkt auf eine Anzahl an Aktien, die insgesamt 10 % des Grundkapitals nicht übersteigen darf, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieser Ermächtigung noch – falls dieser Wert geringer ist – im Zeitpunkt der Ausübung der vorliegenden Ermächtigung.

Die Höchstgrenze von 10 % des Grundkapitals vermindert sich um die Anzahl an Aktien, die nach dem Beginn des 29. Juni 2012 unter Ausschluss des Bezugsrechts gemäß oder entsprechend § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben oder veräußert werden. Die Höchstgrenze von 10 % des Grundkapitals vermindert sich ferner um die Anzahl an Aktien, die zur Bedienung von Schuldverschreibungen mit Options- oder Wandelrechten bzw. -pflichten auszugeben sind, sofern diese Schuldverschreibungen während der nach dem Beginn des 29. Juni 2012 unter Ausschluss des Bezugsrechts in sinngemäßer Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben werden;

oder

- ii. gegen Sacheinlagen im Rahmen des Zusammenschlusses mit anderen Unternehmen oder im Rahmen des Erwerbs von Unternehmen, Teilen von Unternehmen oder Beteiligungen daran anzubieten und zu übertragen;

oder

- iii. ohne weiteren Hauptversammlungsbeschluss einzuziehen. Die Einziehung führt zur Kapitalherabsetzung; der Vorstand kann abweichend hiervon bestimmen, dass das Grundkapital bei der Einziehung unverändert bleibt und sich stattdessen durch die Einziehung der Anteil der übrigen Aktien am Grundkapital gemäß § 8 Abs. 3 AktG jeweils erhöht; der Vorstand wird ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend dem Umfang der Kapitalherabsetzung anzupassen.

Die vorgenannten Ermächtigungen zur Verwendung zuvor erworbener eigener Aktien können ganz oder in Teilen, einmal oder mehrmals, einzeln oder gemeinsam ausgenutzt werden. Die eigenen Aktien dürfen jeweils für einen oder mehrere der vorgenannten Zwecke verwendet werden.

Das Bezugsrecht der Aktionäre auf die eigenen Aktien wird insoweit ausgeschlossen, als diese Aktien gemäß den vorstehenden Ermächtigungen unter lit. a) und b) verwendet werden. Soweit eigene Aktien durch ein Angebot an alle Aktionäre veräußert werden, kann der Vorstand das Bezugsrecht der Aktionäre auf die eigenen Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrates auch für Spitzenbeträge ausschließen.

- d) Von den Ermächtigungen in lit. c) i) und c) ii) darf der Vorstand nur mit Zustimmung des Aufsichtsrates Gebrauch machen. Im Übrigen kann der Aufsichtsrat bestimmen, dass Maßnahmen des Vorstands aufgrund dieses Hauptversammlungsbeschlusses nur mit seiner Zustimmung vorgenommen werden dürfen.

### 2.12.6.5 Satzungsänderungen

Für Änderungen der Satzung ist grundsätzlich die Hauptversammlung zuständig (§179 Abs.1 Satz1 AktG). Lediglich die Änderung der Satzungsfassung, d.h. der sprachlichen Form der Satzung, wurde dem Aufsichtsrat gemäß §11 Abs. 2 der Satzung von der Hauptversammlung übertragen. Der Aufsichtsrat ist gemäß § 4 Abs. 6, Abs. 7 sowie Abs. 9 und Abs. 10 der Satzung ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend dem Umfang der Kapitalerhöhung aus dem genehmigten Kapital zu ändern.

### 2.12.6.6 Wesentliche Vereinbarungen für den Fall eines Übernahmeangebots

Die EYEMAXX Real Estate AG hat keine Vereinbarungen unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots abgeschlossen. Entschädigungsvereinbarungen zwischen der EYEMAXX Real Estate AG und den Mitgliedern des Vorstands sowie Arbeitnehmern für den Fall eines Übernahmeangebots bestehen derzeit nicht.

## 2.13 Anleihen

EYEMAXX hat im Geschäftsjahr 2014/2015 die vierte Unternehmensanleihe, welche im Vorjahr ausgegeben wurde, vollplatziert. Bis zum Bilanzstichtag wurde noch ein Anleihevolumen im Nennwert von TEUR 6.450 platziert. Somit bestehen per 31. Oktober 2015 vier Anleihen.

Die Eckdaten der vier Anleihen lauten wie folgt:

### Übersicht der Anleihen

	Anleihe 2011/2016	Anleihe 2012/2017	Anleihe 2013/2019	Anleihe 2014/2020
Volumen:	bis 25 Mio. Euro	bis 15 Mio. Euro	bis 15 Mio. Euro	bis 30 Mio. Euro *)
Laufzeit:	5 Jahre	5,5 Jahre	6.0 Jahre	5,5 Jahre
Endfällig per:	25. Juli 2016	31. Oktober 2017	25. März 2019	30. März 2020
Zinskupon:	7,5 % p.a.	7,75 % p.a.	7,875 % p.a.	8,0 % p.a.
Zinszahlung:	per 26.07.	per 11.04.	per 26.03.	per 30.09.
Rating:	BBB- (Creditreform)	BBB- (Creditreform)	keines	keines
Zeichnungsstand am Abschlussstichtag:	12.960.000	11.624.000	10.987.000	19.013.000

\*) davon öffentliches Angebot zum Umtauschangebot (Anleihe 2013/2019) jeweils bis zu 15 Mio. Euro

**Anleiheverbindlichkeit**

in TEUR	31.10.2015	31.10.2014
Anleiheverbindlichkeit langfristiger Anteil	39.741	45.752
Anleiheverbindlichkeit kurzfristiger Anteil	14.127	1.370
Summe	53.868	47.122

Die Entwicklung der Anleihen stellt sich wie folgt dar:

**Entwicklung der Anleihen**

in TEUR	31.10.2015	31.10.2014
Stand am 1. November	47.122	38.560
Zugang Anleihen	6.450	8.550
Transaktionskosten	-607	-616
Zinsaufwand	4.747	3.845
Zinszahlung	-3.844	-3.217
Stand am 31. Oktober	53.868	47.122

Der Effektivzinssatz der Anleihe 2011/2016 beträgt 11,43 % (Vorjahr: 11,43 %), der Anleihe 2012/2017 beträgt 10,94 % (Vorjahr: 10,94 %), der Anleihe 2013/2019 beträgt 9,50 % (Vorjahr: 9,50 %) und der Anleihe 2014/2020 beträgt 10,14 % (Vorjahr: 9,58 %).

Die Fälligkeiten sind wie folgt:

**Fristigkeiten der Anleihen**

in TEUR	31.10.2015	31.10.2014
< 1 Jahr	14.127	1.370
1 - 5 Jahre	39.741	33.668
> 5 Jahre	0	12.084
Summe	53.868	47.122

## 2.14 Finanzverbindlichkeiten

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten setzen sich nach Art wie folgt zusammen:

### Langfristiger Anteil der Finanzverbindlichkeiten

in TEUR	31.10.2015	31.10.2014
Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	1.847	4.770
Leasingverbindlichkeiten	390	1.351
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.824	440
Summe	7.061	6.561

Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten setzen sich nach Art wie folgt zusammen:

### Kurzfristiger Anteil der Finanzverbindlichkeiten

in TEUR	31.10.2015	31.10.2014
Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	1.002	0
Leasingverbindlichkeiten	54	261
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	482	196
Finanzverbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	0	5
Summe	1.538	462

Die verzinslichen Darlehen gegenüber Dritten in Höhe von TEUR 2.849 (Vorjahr: TEUR 4.770) bestehen aus der Verbindlichkeit gegenüber PartnerFonds Anlage GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 1.845 (Vorjahr: TEUR 3.574), einem kurzfristigen Darlehen in Höhe von TEUR 878 (Vorjahr: TEUR 0), welches zwischenzeitlich zurückgezahlt wurde und einem kurzfristigen Darlehen gegenüber einem Projektpartner in Höhe von TEUR 124 (Vorjahr: TEUR 0). Das Darlehen gegenüber der Mathias Invest GmbH wurde im Geschäftsjahr 2014/2015 beglichen (Vorjahr: TEUR 1.193). Weitere verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten in Höhe von TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 3) bestehen gegen mehrere unterschiedliche Darlehensgeber. Die Reduktion der Verbindlichkeit gegenüber PartnerFonds Anlage GmbH & Co. KG resultiert aus der Rückzahlung der nach HGB verbuchten Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 1.851 (davon garantierte Zinsen TEUR 517). Der Zinsaufwand für die Verbindlichkeit gegenüber PartnerFonds Anlage GmbH & Co. KG betrug TEUR 367 (Vorjahr: TEUR 424).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 5.306 (Vorjahr: TEUR 636) bestehen aus einem Bankkredit für das serbische Logistikzentrum in Höhe von TEUR 2.856, einem für die Logistikimmobilie in Linz/Österreich in Höhe von TEUR 1.996 und dem Bankkredit der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf/Österreich, in Höhe von TEUR 454 (Vorjahr: TEUR 518). Aufgrund der Fortschritte beim serbischen Logistikzentrum wurde bereits zum Bilanzstichtag der Bankkredit in Höhe von TEUR 2.856 ausgenutzt. Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurde das zuerst als Finance-Lease finanzierte und voll vermietete Logistikzentrum in Linz gekauft und mit einem Bankkredit in Höhe von TEUR 1.996 finanziert.

Im Sachanlagevermögen sind Betriebs- und Geschäftsausstattungen in Höhe von TEUR 160 (Vorjahr: TEUR 164) aus Finanzierungs-Leasingverhältnissen angesetzt. Demgegenüber steht eine Leasingverbindlichkeit zum

31. Oktober 2015 in Höhe von TEUR144 (Vorjahr: TEUR126). Im Vorjahr bestand zudem ein Finanzierungs-Leasingverhältnis in Höhe von TEUR 3.605 beim zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Logistikzentrum in Linz. Aufgrund von Anzahlungen belief sich die korrespondierende Leasingverbindlichkeit zum 31. Oktober 2014 auf TEUR1.184. Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurde diese Immobilie gekauft, so dass zum Bilanzstichtag keine Leasingverbindlichkeit mehr besteht.

Am 30. April 2014 hat EYEMAXX das bereits vollständig vermietete Industriegrundstück mit Logistikcenter in Wuppertal gemietet wodurch EYEMAXX weitere laufende Mieterträge generiert. Der beizulegende Zeitwert beläuft sich zum Stichtag auf TEUR1.119 (Vorjahr: TEUR1.119). Die korrespondierende Leasingverbindlichkeit beträgt zum 31. Oktober 2015 TEUR 295 (Vorjahr: TEUR 302).

Die Aufgliederung der verzinslichen Darlehen gegenüber nahestehenden Unternehmen wird im Punkt „3.1 Nahestehende Unternehmen“ näher erläutert.

Die Finanzverbindlichkeiten setzen sich nach Fälligkeiten per 31. Oktober 2015 wie folgt zusammen:

#### Fälligkeiten der Finanzverbindlichkeiten zum 31.10.2015

in TEUR	Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	Leasing- verbindlichkeiten	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Gesamtsumme per 31.10.2015
bis 1 Jahr	1.002	54	482	1.538
1 bis 5 Jahre	1.847	160	2.072	4.079
größer 5 Jahre	0	230	2.752	2.982
Summe	2.849	444	5.306	8.599

Die Finanzverbindlichkeiten setzen sich nach Fälligkeiten per 31. Oktober 2014 wie folgt zusammen:

#### Fälligkeiten der Finanzverbindlichkeiten zum 31. 10.2014

in TEUR	Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	Leasing- verbindlichkeiten	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Finanzverbindlichkeiten gegenüber nahe- stehenden Unternehmen	Gesamtsumme per 31.10.2014
bis 1 Jahr	0	261	196	5	462
1 bis 5 Jahre	4.770	1.121	312	0	6.203
größer 5 Jahre	0	230	128	0	358
Summe	4.770	1.612	636	5	7.023

## 2.15 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten sowie Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern

Die Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.10.2015	31.10.2014
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	621	688
<b>Gesamt Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>621</b>	<b>688</b>
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	25	87
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	1	289
Verbindlichkeiten gegenüber der Finanzbehörde	184	191
Abgrenzungen	96	189
Kautionen	180	180
Sozialversicherungsbeiträge	72	40
Personalverbindlichkeiten	6	22
Sonstige übrige Verbindlichkeiten	162	113
<b>Gesamt Sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>726</b>	<b>1.111</b>
Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern	161	30
<b>Gesamt Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern</b>	<b>161</b>	<b>30</b>

Die Restlaufzeit der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten sowie Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern beträgt bis zu einem Jahr (Vorjahr: bis zu einem Jahr).

Die Aufgliederung der sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen wird im Punkt „3.1 Nahestehende Unternehmen“ näher erläutert.

Die Aufgliederung der sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen wird im Punkt „3.2 Gemeinschaftsunternehmen“ näher erläutert.

## 2.16 Rückstellungen

Der Rückstellungsspiegel zeigt folgendes Bild:

in TEUR	Nicht genommener Urlaub	Steuerrückstellung	Rechtsstreitigkeiten	Beratungskosten	Sonstige Rückstellung	Gesamtsumme
Stand am 1. November 2013	75	24	142	143	40	424
Veränderung Konsolidierungskreis	0	4	0	7	1	12
Dotierung	19	50	0	147	90	306
Verwendung	0	-3	0	-93	-46	-142
Auflösung	0	-3	0	0	0	-3
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	0	0	-1	0	-1
Stand am 31. Oktober 2014	94	72	142	203	85	596
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0	6	4	10
Dotierung	38	0	0	19	56	113
Verwendung	-12	-2	0	-20	-55	-89
Auflösung	0	0	0	0	0	0
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	0	0	0	-2	-2
Stand am 31. Oktober 2015	120	70	142	208	88	628

Zum 31. Oktober 2012 befand sich die Log Center d.o.o. mit der MV Inzenjering d.o.o. in zwei Gerichtsstreitigkeiten (Klagesumme: TEUR 314). MV Inzenjering d.o.o war mit der Erbringung von Planungs- und Projektierungsleistungen beauftragt. Für diese Leistungen wurden Vorauszahlungen getätigt, die den getätigten Leistungsumfang wesentlich überstiegen. Dies wurde in einem Sachverständigengutachten auch so bestätigt. Aufgrund einer Verzögerung des Projektes kam es zu einer Leistungsverzögerung und zur Klage durch den Auftragnehmer. Ein negativer Ausgang des Klageverfahrens für EYEMAXX wird seitens des Managements auf Basis der rechtsanwältischen Einschätzungen als gering eingestuft. Im Falle, dass der Ausgang der Gerichtsprozesse bei der Log Center d.o.o. den Einschätzungen nicht entsprechen sollte, verfügt EYEMAXX über eine Haftungserklärung, welche die daraus resultierenden Ansprüche übernimmt. Gleichzeitig bestehen in der EYEMAXX-Gruppe wertberichtigte Forderungen gegen MV Inzenjering d.o.o, die wesentlich die Klagesumme übersteigen. Die Forderung aus dem Rückgriffsanspruch ist unter den sonstigen Forderungen gegen nahestehende Unternehmen ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr 2012/2013 konnte einer der zwei Gerichtsstreitigkeiten gewonnen werden, sodass eine Auflösung der Rückstellung in Höhe von TEUR 172, sowie die Auflösung der korrespondierenden Forderung auf den Rückgriffsanspruch, durchgeführt werden konnte.

### 3. Sonstige Erläuterungen

#### 3.1 Nahestehende Unternehmen

Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegen nahestehende Unternehmen sind wie folgt:

##### Nahestehende Unternehmen

in TEUR	31.10.2015	31.10.2014
Finanzielle Forderungen	4.589	6.996
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	841	364
Sonstige Forderungen	1.362	715
Wertberichtigung	-939	-939
<b>Gesamt Forderungen</b>	<b>5.853</b>	<b>7.136</b>
Finanzielle Verbindlichkeiten	0	5
Sonstige Verbindlichkeiten	23	87
<b>Gesamt Verbindlichkeiten</b>	<b>23</b>	<b>92</b>
<b>Saldierter Wert</b>	<b>5.830</b>	<b>7.044</b>

Gegenüber den Geschäftsführern beläuft sich die saldierte Forderung auf TEUR 288 (Vorjahr: TEUR 254). Diese Forderung beinhaltet ein langfristiges gegebenes Darlehen in Höhe von TEUR 278 (Vorjahr: TEUR 197).

Gegenüber der Birkart-Gruppe weist EYEMAXX eine saldierte Forderung in Höhe von TEUR 3.073 (Vorjahr: TEUR 2.862) aus. Die Forderung ist im Zusammenhang mit der Anleihe 2011/2016 entstanden, da die Birkart GmbH & Co Grundstücksverwaltung KG, Aschaffenburg, der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, gestattet hat, zwei ihrer Liegenschaften als Besicherung ihrer Anleihe zu verpfänden. Für die Freistellung der erstrangigen Grundschild war die Abdeckung von Hypothekarkrediten der Birkart GmbH & Co Grundstücksverwaltung KG erforderlich. Dafür hat die EYEMAXX Real Estate AG der Birkart GmbH & Co Grundstücksverwaltung KG ein Darlehen gewährt, das am 15. Juli 2016 fällig wird. Zudem bestehen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 273 (Vorjahr: TEUR 135) und sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 3 (Vorjahr: TEUR 28). 93 % der Kommanditanteile an der Birkart GmbH & Co Grundstücksverwaltung KG, Aschaffenburg, wurden zwischenzeitlich (Februar 2016) von dem Gemeinschaftsunternehmen Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG, Aschaffenburg, erworben.

Die Forderung gegenüber Conterra Leasing & Immobilienberatung GmbH, Leopoldsdorf/Österreich, beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 25 (Vorjahr: TEUR 34).

Die Forderung gegenüber Herrn Dr. Michael Müller sind zum Bilanzstichtag ausgeglichen (Vorjahr: TEUR 2.115). Es besteht nur eine offene noch nicht fällige Mietforderung in Höhe von TEUR 13.

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die finanzielle Forderung gegenüber der EYEMAXX Management Ukraine TOB, Kiew, nicht verändert. Die finanzielle Forderung beträgt TEUR 868 (Vorjahr: TEUR 868) und ist zu 100 % wertberichtigt.

Die Forderung gegen die Innovative Home Bauträger GmbH & Co. KG beträgt TEUR 262 (Vorjahr: TEUR 189). Die Erhöhung resultiert aus der Erstkonsolidierung der Komplementärin (Innovative Home Bauträger GmbH).

Die Forderung gegen die Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH, Leopoldsdorf/Österreich, beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 346 (Vorjahr: TEUR 282). Die Immobilie der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH, Leopoldsdorf/Österreich, dient auch als Besicherung im zweiten Rang für die Anleihe 2012/2017. Zudem nutzt EYEMAXX die Büroräumlichkeiten der Immobilie.

Die Anteile an der Marland Wohnbaugesellschaft mbH, Leopoldsdorf/Österreich, wurden an einen Dritten verkauft. Im Vorjahr betragen die Forderungen TEUR 992. Ein Teil der Forderung in Höhe von TEUR 305, welche im Zusammenhang mit der Anleihe 2012/2017 entstanden ist, wurde von der Marland Bauträger GmbH übernommen. Zum 31. Oktober 2015 betragen die finanzielle Forderungen TEUR 270.

Im Vorjahr bestand eine Verbindlichkeit gegenüber dem Aufsichtsrat Herrn Gulz zugehörigen Unternehmen in Höhe von TEUR 18, welche aus Vermittlungsleistungen für eine Bestandsimmobilie resultierte.

Die sonstigen Forderungen in Höhe von TEUR 142 (Vorjahr: TEUR 142) resultieren aus einem Rückgriffsanspruch und sind unter 2.15 Rückstellungen näher erläutert.

Das Darlehen an die TC Real Estate Development Immobilien GmbH in Höhe von TEUR 71 (Vorjahr: TEUR 71) ist, wie im Vorjahr, zu 100% wertberichtigt.

Die Forderungen gegen die VST-Gruppe, welche die VST BUILDING TECHNOLOGIES AG, Leopoldsdorf/Österreich, die VPG Verbundsysteme Planungs-Produktions-Baugesellschaft mbH, Zell am See/Österreich, und die VST Verbundschalungstechnik s.r.o., Nitra/Slowakei, umfasst, belaufen sich auf TEUR 1.117 (Vorjahr: TEUR 182). Zum Bilanzstichtag beinhaltet die Forderung ein gewährtes Darlehen in Höhe von TEUR 122, Anzahlungen für Bauleistungen in Höhe von TEUR 425, zum Bilanzstichtag offene und zwischenzeitliche beglichene Mietforderungen in Höhe von TEUR 197 sowie TEUR 317 für Verrechnungen von Personaldienstleistungen der EYEMAXX an die VST-Gruppe. Die Anzahlungen für Bauleistungen wurden größtenteils durch eine Anzahlungs-garantie der R+V Versicherung abgesichert.

Am 30. Juni 2015 wurde ein langfristiges Darlehen an die VST Technologies GmbH, Leopoldsdorf/Österreich, in Höhe von TEUR 564 (inklusive Zinsen bis zum Bilanzstichtag) mit einer Laufzeit bis zum 31. Oktober 2017 ausgegeben. Als Besicherung dienen 20 % der Lizenzeinnahmen aus den, der im Eigentum der VST Technologies GmbH befindlichen, Patenten.

## 3.2 Gemeinschaftsunternehmen

Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegen Gemeinschaftsunternehmen sind wie folgt:

### Gemeinschaftsunternehmen

in TEUR	31.10.2015	31.10.2014
Finanzielle Forderungen	15.285	11.202
Sonstige Forderungen	2.241	2.189
Wertberichtigung	-1.067	-930
Gesamt Forderungen	16.459	12.461
Sonstige Verbindlichkeiten	1	289
Gesamt Verbindlichkeiten	1	289
Saldierter Wert	16.458	12.172

Die finanziellen Forderungen gegen die tschechischen Gesellschaften resultieren aus den Investitionen in die Projekte. Die finanziellen Forderungen gegen EYEMAXX Krnov s.r.o., Prag/Tschechien, sanken von TEUR 1.378 im Vorjahr auf TEUR 1.505 zum Bilanzstichtag. In den finanziellen Forderungen sind Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 113 enthalten. Die Reduzierung ergibt sich aus der Rückzahlung eines Teilbetrages in Höhe von TEUR -14.

Die Forderungen gegen EYEMAXX Louny s.r.o., Prag/Tschechien, stiegen von TEUR 1.161 (davon TEUR 1.690 finanzielle Forderung und TEUR 5 sonstige Forderung) auf TEUR 1.200 (davon TEUR 1.827 finanzielle Forderung und TEUR 5 sonstige Forderung). Die Forderung gegen EYEMAXX Louny s.r.o. wurde in Höhe von TEUR 632 (Vorjahr: TEUR 534) wertberichtigt, da geplant ist, das Projekt gleichzeitig mit dem benachbarten TESCO-Hypermarkt zu realisieren und sich dessen Realisierung verzögert.

Die Forderungen gegen die restlichen tschechischen Gesellschaften belaufen sich auf TEUR 172 (Vorjahr: TEUR 70). Davon sind TEUR 87 (Vorjahr: TEUR 66) wertberichtigt. Die Reduktion ergibt sich aus Rückzahlungen und der Ausbuchung einer Forderung in Höhe von TEUR 124.

Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurde eine Rahmenkreditvereinbarung unterschrieben, wonach DVOKA Limited ihr Darlehen bis zu TEUR 3.000 ausnutzen darf. Zum Stichtag betrug die langfristige finanzielle Forderung TEUR 2.828. Die gesamten finanziellen langfristigen Forderungen gegen die polnischen Gesellschaften und deren Mutterunternehmen (inklusive der zuvor genannten) betragen zum Stichtag TEUR 3.111 (Vorjahr: TEUR 283). Die Veränderung resultiert aus der Umbuchung eines Gesellschafterzuschusses in Höhe von TEUR 3.803 in die finanziellen Forderungen. Das kurzfristige Darlehen beträgt zum Stichtag TEUR 2.115 (Vorjahr: TEUR 1.276). Die sonstigen Forderungen betragen zum Stichtag TEUR 19 (Vorjahr: TEUR 24).

Die finanzielle Forderung gegen Euro-Luna-Park, Kiew, stieg aufgrund der Verzinsung von TEUR 209 auf TEUR 227, welche zu 100% wertberichtigt ist.

Zum 31. Oktober 2015 besteht eine finanzielle Forderung in Höhe von TEUR 121 (Vorjahr: TEUR 121) gegen die Log Center Airport, welche zu 100 % wertberichtigt ist.

Die Anleihen der EYEMAXX Real Estate AG wurden unter anderem durch Grundbuchpfandrechte in den Bestandsimmobilien der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG, Wien/Österreich, besichert. Im Zuge der Besicherung wurde bei der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG eine Um-schuldung von Bankverbindlichkeiten auf Darlehen von der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, durchgeführt. Die saldierte Forderungen gegenüber die Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG betragen TEUR 1.550 (Vorjahr: TEUR 2.385). Davon sind TEUR 1.282 finanzielle Forderungen (Vorjahr: TEUR 1.341) und TEUR 268 (Vorjahr: TEUR 1.082) sonstige Forderungen. Der Anstieg der sonstigen Forderungen resultiert maßgeblich aus der Ergebniszuweisung. Zudem bestehen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 38).

Die Forderungen gegen die Marland Bauträger Gesellschaft mbH, Graz/Österreich, betragen zum 31. Oktober 2015 TEUR 1.924 (Vorjahr: TEUR 469). Diese setzen sich zusammen aus kurzfristigen finanziellen Forderungen in Höhe von TEUR 215 und sonstigen Forderungen in Höhe von TEUR 1.709 (Vorjahr: TEUR 469). Der Anstieg resultiert aus einer Anzahlungsrechnung in Höhe von TEUR 700 und einem kurzfristigen Darlehen, welches bis zum 31. Mai 2016 ausgeglichen werden wird.

Im Vorjahr wies EYEMAXX eine Verbindlichkeit in Höhe von TEUR 83 gegenüber der GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH, Aschaffenburg, aus. Aufgrund der Vollkonsolidierung seit dem 1. Januar 2015 wird diese im Rahmen der Schuldenkonsolidierung eliminiert.

Im Geschäftsjahr 2013/2014 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG, Aschaffenburg, gegründet, welche das Recht auf die Einnahmen einer voll vermieteten Immobilie erworben hat. Zudem wurde aus diesem Vertrag eine Kautionszahlung, welche EYEMAXX aliquot ihres Kapitalanteils finanziert hat. Zum Stichtag beträgt die Forderung TEUR 226 (Vorjahr: TEUR 201).

Im Geschäftsjahr 2013/2014 wurde durch die EYEMAXX Lifestyle Development 2 GmbH & Co. KG, Aschaffenburg, ein Grundstück in Leipziger Toplage mit bereits bestehenden Vormietverträgen gekauft. Auf dem Grundstück wird ein medizinisches Zentrum mit zusätzlichen Wohn- und Gewerbeflächen sowie ein Parkhaus errichtet. EYEMAXX hat aliquot ihres Kapitalanteils den Ankauf finanziert. Zum Stichtag beträgt die Forderung TEUR 801 (Vorjahr: TEUR 3.368). Die Reduktion resultiert aus der abgeschlossenen Mezzaninfinanzierung, wodurch ein Teil des eingesetzten Kapitals bereits zurückgeführt werden konnte.

Im Geschäftsjahr 2013/2014 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG, Aschaffenburg, gegründet. Aufgrund des guten Baufortschrittes bei der Gesellschaft stiegen die Forderungen von TEUR 390 im Vorjahr auf TEUR 1.629 zum Stichtag.

Anfang Oktober 2014 wurde die Lifestyle Holding GmbH, Aschaffenburg, gemeinsam mit einem Partner gegründet. Mit Wirkung zum 31. Oktober 2014 hat die Lifestyle Holding GmbH 56,25 % der Kommanditanteile an der Waldstädtchen Potsdam GmbH & Co. KG erworben und im Januar 2015 weitere 18,75 %. Somit hält die Lifestyle Holding GmbH zum Stichtag 75 % der Anteile. EYEMAXX hat aliquot ihres Kapitalanteils den Ankauf finanziert. Zum Stichtag beträgt die Forderung TEUR 2.137 (Vorjahr: TEUR 1.411).

Weitere Verrechnungskonten bestehen gegenüber den neu gegründeten bzw. erworbenen Gesellschaften Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG, Aschaffenburg, in Höhe von TEUR 33, der Marland GmbH & Co OG in Höhe von TEUR 10, der EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 21 und der EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 6.

### 3.3 Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung

Die Darstellung des Cashflows erfolgt nach der indirekten Methode und zwar getrennt nach den Zahlungsströmen, resultierend aus Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungsaktivitäten. Der Finanzmittelfonds umfasst ausschließlich den Kassenbestand und Bankguthaben, über die in der Gruppe frei verfügt werden kann. Bezüglich der Zusammensetzung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente wird auf Punkt 2.11 verwiesen.

Eine detaillierte Übersicht für die Übernahme und die Verluste aus der Beherrschung von Tochtergesellschaften sind im Kapitel „Der Konzern“ „2. Beschreibung des Konsolidierungskreises“ angeführt. Der Nettoeffekt aus nicht zahlungswirksamen Veränderungen aus der Erst- und Entkonsolidierung ist im Kapitalfluss aus Investitionstätigkeit eliminiert. Unwesentliche Positionen aus Finanzierungsleasing sind in der Konzernkapitalflussrechnung nicht eliminiert.

Die nicht zahlungswirksamen Transaktionen betreffend Wertberichtigungen von Forderungen in Höhe von TEUR 295 (Vorjahr: TEUR 487). Im Vorjahr betraf diese Position zudem nicht gezahlte Ergebniszuteilungen von Personengesellschaften an EYEMAXX in Höhe von TEUR 338.

Die Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens in Höhe von TEUR 5.196 betreffen den Erhalt des Kaufpreises aus dem Verkauf der Kommanditanteile an der FMZ Kittsee GmbH & Co. KG, Leopoldsdorf/Österreich, in Höhe von TEUR 5.020 und den Erhalt des Kaufpreises aus dem Verkauf von 20 % der Anteile an der EYEMAXX Český Krumlov s.r.o., Prag/Tschechien, in Höhe von TEUR 176. In den Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen enthalten sind TEUR 61 für den Kauf der 20 % Anteile an der VST Technologies GmbH, Leopoldsdorf/Österreich und TEUR 20 für die Gründung von vier deutschen Personengesellschaften (GmbH & Co. KG).

In der Kapitalflussrechnung wurden unbare Transaktionen eliminiert. Im Wesentlichen ist die Umgliederung des Logistikzentrums vom Posten „Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ zum Posten „Vorräte“ in Höhe von EUR 8,7 Mio., die Umgliederung der Beteiligung (Auflösung Kapitalrücklage) in finanzielle Forderungen in Höhe von EUR 3,8 Mio. und Abtretungen zwischen sonstigen Forderungen und finanziellen Forderungen in Höhe von EUR 0,1 Mio. zu nennen. Im Vorjahr wurde die offene Forderung aus Kaufpreiszahlung aus dem Verkauf der Kommanditanteile an der FMZ Kittsee GmbH & Co. KG in Höhe von EUR 1,5 Mio. als unbare Transaktion klassifiziert und nicht in der Kapitalflussrechnung gezeigt.

### 3.4 Segmentberichterstattung

Bei EYEMAXX werden die Bereiche Projektentwicklung, Eigen-Investments und Holding als Segmente geführt. Immobilien im Segment „Projektentwicklung“ dienen zur Weiterveräußerung an Dritte. Immobilien im Segment „Eigen-Investments“ dienen zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder dem Zweck der Wertsteigerung.

Im Bereich Projektentwicklung sind jene Unternehmen subsumiert, die ihre Immobilien gemäß IAS 2, Vorräte, darstellen. Dazu zählen die Fachmarktzentren in Polen, die Wohnimmobilie in Graz/Österreich, die Fachmarktzentren in Tschechien wie auch die Pflegeimmobilien. Ende des Geschäftsjahres 2014/2015 wurden zudem die Logistikimmobilie in Serbien, wie auch das Projekt „Thomasium“ aufgrund der Verkaufsabsichten umgegliedert. Die Verkaufsabsichten ergaben sich aus der Nachfrage von Käufern wie auch der dadurch entstehenden Möglichkeiten Eigenkapital für andere Projekte freizusetzen. Die Entscheidung, Makler zu beauftragen um diese Immobilien zum Kauf anzubieten, wurde erst Ende des Geschäftsjahres gefällt. Aus diesem Grund werden diese zwei Immobilien in der Gewinn- und Verlustrechnung im Bereich Eigen-Investments dargestellt und die Bilanzwerte im Bereich Projektentwicklung.

Der Bereich Eigen-Investments besteht aus jenen Immobilien, die als Finanzinvestitionen gehalten werden und betreffen im Wesentlichen bereits vermieteten Immobilien in Deutschland und Österreich und die Projektimmobilien in Serbien und Deutschland.

Im Bereich Holding und Sonstige sind die Holding Gesellschaften wie auch Gesellschaften, welche Immobilien für die Eigennutzung halten, zusammengefasst.

**Segmentberichterstattung zum 31. Oktober 2015**

in TEUR	Projekt- entwicklung	Eigen- Investment	Holding und Sonstige	Konzern- eliminierung	SUMME
Außenumsatz	569	1.740	7		2.316
Innenumsatz	-13	0	-315	328	0
Umsatz Gesamt	582	1.740	322	-328	2.316
Beteiligungsergebnis	-37	3.131	0		3.094
Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung	0	0	-42		-42
EBITDA	-484	12.911	-2.591		9.836
Abschreibungen	-31	-16	-176		-223
EBIT	-515	12.895	-2.767		9.613
Finanzergebnis	-205	-267	-3.211		-3.683
Steuern	-1	-1.765	-130		-1.896
Periodenergebnis	-721	10.863	-6.108		4.034
Fremdkapital	12.400	16.419	57.232	-16.672	69.379
Vermögen	22.968	51.567	40.047	-16.672	97.910
Investitionen im Anlagevermögen	64	3.983	314		4.361

**Segmentberichterstattung zum 31. Oktober 2014**

in TEUR	Projekt- entwicklung	Eigen- Investment	Holding und Sonstige	Konzern- eliminierung	SUMME
Außenumsatz	725	805	41		1.571
Innenumsatz	-7	0	-99	106	0
Umsatz Gesamt	732	805	140	-106	1.571
Beteiligungsergebnis	-134	7.530	0		7.396
Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung	25	0	0		25
EBITDA	-1.554	11.636	-2.446		7.636
Abschreibungen	-24	-14	-196		-234
EBIT	-1.578	11.622	-2.642		7.402
Finanzergebnis	-211	-100	-3.240		-3.551
Steuern	-2	-544	-975		-1.521
Periodenergebnis	-1.791	10.978	-6.857		2.330
Fremdkapital	7.936	15.380	50.479	-14.104	59.691
Vermögen	10.456	49.356	37.568	-14.104	83.276
Investitionen im Anlagevermögen	29	2.704	430		3.163

### 3.4.1 Projektentwicklung

Das Betriebsergebnis (EBIT) veränderte sich von TEUR -1.578 im Vorjahr auf TEUR -515 im Geschäftsjahr 2014/2015. Die Verbesserung resultiert im Wesentlichen in der Intensivierung der Wohn- und Pflegeprojekte in Deutschland. Das Finanzergebnis und die Steuern sind nahezu unverändert.

Die Veränderung des Vermögens von TEUR 10.456 auf TEUR 22.968 resultiert im Wesentlichen aus der Umgliederung der zwei Projekte „Thomasium“ und dem ersten Logistikzentrum in Serbien vom Bereich Eigen-Investment in den Bereich Projektentwicklung. Zudem sind die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in Höhe von TEUR 291 gestiegen. Die Veränderung des Fremdkapitals von TEUR 7.936 im Vorjahr auf TEUR 12.400 zum Bilanzstichtag resultiert aus dem Bankdarlehen in Serbien (erstes Logistikzentrum) und der Aufnahme von Krediten gegenüber der Holding.

### 3.4.2 Eigen-Investment

Das Betriebsergebnis (EBIT) veränderte sich von TEUR 10.978 im Vorjahr auf TEUR 12.895 im Geschäftsjahr 2014/2015. Der Anstieg resultiert unter anderem aus den laufenden Mieterlösen, welche in Serbien durch die Inbetriebnahme des Logistikzentrums generiert werden konnten. Im Vorjahr war das Ergebnis durch das Projekt „Thomasium“ geprägt. Im aktuellen Geschäftsjahr konnten durch die Projekte „Fachmarkzentrum“ und das „zweite Logistikzentrum“ in Serbien Fortschritte erzielt werden. Die Steuern, welche im Wesentlichen den latenten Steueraufwand beinhalten, stiegen von TEUR 544 im Vorjahr auf TEUR 1.765 im aktuellen Geschäftsjahr. Dieser Anstieg wie auch die Veränderung des Finanzergebnisses resultiert aus der Bewertung der Projekte in Serbien.

Die Veränderung des Vermögens von TEUR 49.356 auf TEUR 51.567 resultiert im Wesentlichen aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Serbien und der Veränderung der Anteile an Gemeinschaftsunternehmen. Der Zugang der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt TEUR 3.972 und resultiert im Wesentlichen aus Baukosten des Logistikzentrums und dem Zukauf von weiteren Grundstücken. Die positive Veränderung des beizulegenden Zeitwertes für die Grundstücke und Projekte in Serbien in Höhe von TEUR 9.246 resultiert aus der Bewertung der unbebauten Grundstücke zum beizulegenden Zeitwert, der weiteren Vermietung von Flächen der ersten Logistikimmobilie, dem Abschluss des Generalunternehmervertrages der zweiten Logistikimmobilie, aus dem Projektstart des Fachmarktzentums. Darin berücksichtigt ist der Abgang der Anteile an der Kittsee GmbH & Co. KG, die Umgliederungen des Projektes „Thomasium“ und des ersten Logistikzentrums in Serbien, die Veränderung der Anteile an der Marland-Gruppe, wie auch der Zugang des Projektes „Lindenauer Hafens“. Zudem sind die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in Höhe von TEUR 522 gestiegen. Die Veränderung des Fremdkapitals von TEUR 15.380 im Vorjahr auf TEUR 16.419 zum Bilanzstichtag resultiert im Wesentlichen aus der Umfinanzierung der Logistikimmobilie in Linz. Die Finance-Lease-Verbindlichkeiten wurden zurückgezahlt und ein Bankkredit, welcher die Finance-Lease-Verbindlichkeiten übersteigt, aufgenommen.

### 3.4.3 Holding & Sonstige

Das Betriebsergebnis (EBIT) in Höhe von TEUR -2.767 hat sich im Vergleich zum Vorjahr in Höhe von TEUR -2.642 nicht wesentlich verändert. Der Steueraufwand, welcher im Wesentlichen latenten Steueraufwand beinhaltet, sank von TEUR 975 im Vorjahr auf TEUR 130.

Die Veränderung des Vermögens von TEUR 37.568 auf TEUR 40.047 ist im Wesentlichen von der Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in Höhe von TEUR 2.393 beeinflusst. Die Veränderung des Fremdkapitals von TEUR 50.479 im Vorjahr auf TEUR 57.232 zum Bilanzstichtag resultiert aus der weiteren Platzierung der Anleihe 2014/2020.

#### Investitionen nach Ländern

in TEUR	2014/2015	2013/2014
Deutschland	0	314
Österreich	490	562
Serbien	3.871	2.265
Sonstige Länder	0	22
Gesamt	4.361	3.163

#### Umsatz nach Ländern

in TEUR	2014/2015	2013/2014
Deutschland	632	437
Österreich	1.326	1.134
Serbien	358	0
Gesamt	2.316	1.571

#### Vermögen nach Ländern

in TEUR	31.10.2015	31.10.2014
Deutschland	24.047	24.755
Österreich	37.748	36.721
Serbien	35.161	20.900
Sonstige Länder	954	900
Gesamt	97.910	83.276

### 3.5 Eventualverbindlichkeiten

In den Eventualverbindlichkeiten sind übernommene Bürgschaften und Garantien der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, wie auch der EYEMAXX Real Estate AG, enthalten. Eine Inanspruchnahme wird nicht angenommen.

in TEUR	2014/2015	2013/2014
Bürgschaften, Garantien, sonstige Haftungen	4.178	287

Die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH hat gegenüber der Hypo Steiermark eine Garantieerklärung für die Projektgesellschaft EYEMAXX Krnov s.r.o. abgegeben. Diese Garantie umfasst den Maximalbetrag von TEUR 232 (Vorjahr: TEUR 232), welcher zur Gänze angesetzt wurde.

Ferner betreffen von den Eventualverbindlichkeiten TEUR 55 (Vorjahr: TEUR 55) eine Garantie gegenüber der IMMOEAST Beteiligungs GmbH aus dem Erwerb der Geschäftsanteile der STOP.SHOP.Puchov, Puchov/Slowakei.

Es wurde von der EYEMAXX Real Estate AG aliquot ihres Kapitalanteils gegenüber der Sparkasse Leipzig Haftungen in Höhe von gesamt TEUR 3.891 abgegeben. Diese stellen Sicherheiten für die Projektfinanzierung des Projektes „Thomasium“ dar. Von einer Inanspruchnahme wird derzeit nicht ausgegangen.

Das Geschäftsmodell der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH besteht darin, Immobilienprojekte (zum Beispiel Fachmarktzentren, Logistikzentren) in Form von eigenen Projektgesellschaften (SPV – special purpose vehicle) zu entwickeln und nach Fertigstellung und Vermietung an Investoren wie zum Beispiel Immobilienfonds zu verkaufen. Typischerweise übernimmt der Entwickler und Verkäufer (EYEMAXX) bestimmte, in den entsprechenden Verkaufsverträgen taxativ aufgezählte Garantien für eine bestimmte Zeit nach einer solchen Veräußerung, darunter vor allem auch Garantien für bestimmte Formen einer Mietzinsreduktion, die einzelnen Mietern vom späteren Eigentümer eingeräumt werden (müssen). Da diese Garantien in mehrfacher Hinsicht limitiert sind (objektive Begründung/Drittvergleich, betragliche und flächenmäßige Beschränkung, befristete Einräumung und allenfalls Nominierungsrecht von Ersatzmietern), ist das tatsächliche Risiko der abgegebenen Garantien als eher niedrig einzustufen.

### 3.6 Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Als nahestehende Personen im Sinne des IAS 24 werden Gemeinschaftsunternehmen von EYEMAXX verstanden. Personen und Unternehmen die einen maßgeblichen Einfluss auf EYEMAXX haben sowie Mitglieder des Aufsichtsrates, des Vorstandes und des leitenden Managements sowie deren nahe Familienangehörige bzw. deren Unternehmen gelten ebenso als nahestehende Personen und Unternehmen.

Die Verrechnungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen beziehen sich größtenteils auf Weiterverrechnungen von Verwaltungsaufwendungen wie Mieten, Betriebskosten oder Aufwendungen im Zusammenhang mit Tätigkeiten der Buchhaltung und Rechnungslegung. Sofern solche Verrechnungen getätigt werden, wird zur Bemessung der Höhe ein „cost plus“-Verfahren angewandt, wobei die durchgeführten Verrechnungen mit Drittvergleichen abgeglichen werden.

Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurden Mieten, Betriebskosten, Beratungskosten sowie Kosten für die Buchhaltung (Büroservice) und die Verrechnung von laufenden Kosten in der Höhe von TEUR 674 (Vorjahr: TEUR 591) aufwandswirksam erfasst und Erträge in der Höhe von TEUR 709 (Vorjahr: TEUR 5361) an nahestehende Unternehmen verrechnet. Unternehmen, mit denen die wesentlichen Transaktionen getätigt wurden sind die Birkart GmbH & Co Grundstücksverwaltungsgesellschaft KG, Lifestyle Realbesitz-Verwertungs GmbH & Co. KG (Österreich), Bancherau Finance S.a.r.l. (Luxemburg), VPG Verbundsysteme Planungs-Produktions-Baugesellschaft mbH (Österreich) sowie die VST-Verbundschalungstechnik AG (Österreich).

Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurde von der FMZ Kittsee GmbH & Co. KG Kosten für den Leerstand in Höhe von TEUR 68 verrechnet. Aufgrund des Verkaufes der Anteile werden zukünftig die Leerstandskosten nicht mehr weiterverrechnet. Die Hausverwaltung für das serbische Logistikzentrum wurde von einem nahestehenden Unternehmen übernommen. Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurden TEUR 77 für diese Tätigkeit bezahlt. Zwischen der VST-Gruppe und EYEMAXX wird nach Tätigkeitengebiet das Personal weiterverrechnet. Der Aufwand betrug im Geschäftsjahr 2014/2015 TEUR 166 und als Ertrag wurden TEUR 227 eingebucht.

Für Projektfinanzierungen können vereinzelt an nahestehende Unternehmen bzw. Personen Mittel im Wege von Mezzanindarlehen gewährt werden. Die entsprechenden Verträge werden at arm's length abgeschlossen und unterliegen drittüblichen Konditionen im Hinblick auf Laufzeit und Zinssatz. Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurden von der EYEMAXX an die tschechischen Gesellschaften Projektfees in Höhe von TEUR 23, an die polnischen Gesellschaften in Höhe von TEUR 155 und an die deutschen Gesellschaften in Höhe von TEUR 267 weiterverrechnet. Im Rahmen des Verkaufs der Karl-Sarg-Gasse in Wien wurde von der EYEMAXX an die Marland Bauträger GmbH, Leopoldsdorf/Österreich, eine Projektfee in Höhe von TEUR 250 fakturiert.

Im Bereich der Projektierung und Projektumsetzung wurden und werden weiterhin einzelne Aufgaben im Bereich der technischen Umsetzung an Drittunternehmen vergeben (z.B. Projektierungen, Vermessungen, Standortanalysen, Gutachten, Baumanagement). Vereinzelt werden solche Aufgaben an nahestehende Unternehmen vergeben, sofern das jeweilige Unternehmen die Kompetenz zur Umsetzung besitzt und die Durchführung der jeweiligen Aufgabe im Vergleich zur Konkurrenz wettbewerbsfähig ist. Sowohl die Höhe der Vergütung als auch die Zahlungsmodalitäten werden at arm's length festgelegt. Des Weiteren tätigt EYEMAXX auch Beratungen für andere Unternehmen.

Aufgrund der Übernahme von Büroflächen in Leopoldsdorf/Österreich von der VST-Gruppe, hat EYEMAXX auch die darauf entfallenen angefallenen Kosten für Mietereinbauten übernommen. Die VST-Gruppe hat EYEMAXX Mietereinbauten in Höhe von TEUR 201 übertragen, welche über die Restlaufzeit abgeschrieben werden.

Für die Besicherung der Anleihe 2011/2016 und der Anleihe 2012/2017 wurden Darlehen an Gemeinschaftsunternehmen und nahestehende Unternehmen in Höhe von TEUR 3.719 (Vorjahr: TEUR 3.719) vergeben, um dadurch die für die Anleihe erforderliche grundpfandrechtliche Besicherung herzustellen. Die Darlehen der ersten Anleihe in Höhe von TEUR 2.150 (Vorjahr: TEUR 2.150), die für die Besicherung gewährt wurden, sind zum 15. Juli 2016 vollständig zurück zu zahlen. Die Darlehen der zweiten Anleihe in Höhe von TEUR 1.569 (Vorjahr: TEUR 1.569), die für die Besicherung gewährt wurden, sind im Oktober 2017 vollständig zurück zu zahlen. Die Zinsen betragen 7,75 % (Vorjahr: 7,75 %) und werden zweimal jährlich, zum 30. Juni und zum 31. Dezember, bezahlt. Im Rahmen dieser Darlehensvergabe wurden im Geschäftsjahr 2014/2015 Zinserträge in Höhe von TEUR 290 (Vorjahr: TEUR 375) erfasst. Die Veränderung der Zinserträge verglichen zum Vorjahr resultieren aus der zum 31. Oktober 2014 vollkonsolidierten Gesellschaften Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG und Innovative Home Bauträger GmbH. Auf diese entfallen im Vorjahr ein Zinsertrag in Höhe von TEUR 85, welche im aktuellen Geschäftsjahr aufgrund der Vollkonsolidierung und der damit verbundenen Ertrags- und Schuldenkonsolidierung nicht mehr gezeigt werden.

Aufgrund der Bereitstellung der Besicherung wurden im Geschäftsjahr 2014/2015 in diesem Zusammenhang Haftungsprovisionen in Höhe von TEUR 171 (Vorjahr: TEUR 235) erfasst. Auch diese Reduktion resultiert im Wesentlichen aus zwischenzeitlich vollkonsolidierten Gesellschaften. Zudem entfallen im Geschäftsjahr 2014/2015 TEUR 10 an Drittunternehmen.

Durch gewährte Darlehen an nahestehende Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, welche nicht die Besicherung der Anleihe betreffen, konnten im Geschäftsjahr 2014/2015 Zinserträge in Höhe von TEUR 1.443 (Vorjahr: TEUR 667) verrechnet werden. Diese resultieren im Wesentlichen aus ausgegeben Darlehen zur Projektfinanzierung. Die Zinsaufwendungen von erhaltenen Darlehen von nahestehenden Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen beliefen sich auf TEUR 80 (Vorjahr: TEUR 0).

Die gesamten Forderungen gegenüber Herrn Dr. Michael Müller sind zum Bilanzstichtag ausgeglichen (Vorjahr: TEUR 2.115).

Wertberichtigungen im Zusammenhang mit nahestehenden Personen und Unternehmen betreffen in Höhe von TEUR 868 (Vorjahr: TEUR 868) die früher vollkonsolidierte Konzerntochter der EYEMAXX Management Ukraine TOB, Kiew. Insgesamt, und unter Berücksichtigung dieser früher vorgenommenen Wertberichtigung, bestehen zum Bilanzstichtag Wertberichtigungen unter dieser Position in Höhe von TEUR 939 (Vorjahr: TEUR 939). Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurde die Wertberichtigung nicht verändert.

Die Forderungen der Gemeinschaftsunternehmen wurden zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 1.067 (Vorjahr: TEUR 930) wertberichtigt. Die Veränderung in Höhe von TEUR 137 im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich im Wesentlichen aus der Zeitverzögerung des tschechischen Projektes mit Tesco. Auf dieses Projekt entfällt eine Dotierung der Wertberichtigung in Höhe von TEUR 98. Weitere TEUR 18 betreffen ein derzeit stillgelegtes Projekt. Die Forderungen aus diesem Projekt wurden zu 100 % wertberichtigt. Die verbleibenden TEUR 21 resultieren aus tschechischen Projekten.

Auf Transaktionen zwischen vollkonsolidierten Unternehmen wird hier nicht weiter eingegangen, da diese im Konzern bereits eliminiert sind.

### 3.7 Finanzielle Verpflichtungen und sonstige Verpflichtungen

Es bestehen folgende sonstige finanzielle Verpflichtungen:

#### Finanzielle Verpflichtungen und sonstige Verpflichtungen

in TEUR	31.10.2015				31.10.2014			
	Miete	Leasing	Erbbaurecht	Summe	Miete	Leasing	Erbbaurecht	Summe
Für das folgende Geschäftsjahr	561	25	87	673	460	27	81	568
Für die fünf folgenden Geschäftsjahre	2.242	34	349	2.625	1.839	65	349	2.253
Für spätere Geschäftsjahre	2.457	52	1.864	4.373	2.803	58	1.863	4.724
Summe	5.260	111	2.300	7.671	5.102	150	2.293	7.545

Die Steigerung der Mietzahlungen resultiert aus der Anmietung von Büroräumlichkeiten in Deutschland.

### 3.8 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

#### Verkauf von 20 % der Anteile an der EYEMAXX Krnov s.r.o.

Im Dezember 2015 wurden 20 % der Anteile an dem Gemeinschaftsunternehmen EYEMAXX Krnov s.r.o., Prag/Tschechien, verkauft. Daraus folgt ein verbleibender Kapitalanteil der EYEMAXX an der EYEMAXX Krnov s.r.o. in Höhe von 70 %. Im Kaufpreis wurden die Vorleistungen bereits mitabgegolten und 20 % des gewährten Darlehens von der EYEMAXX an EYEMAXX Krnov s.r.o. vom Erwerber übernommen.

**Darlehensausgabe zum Kauf von 93 % der Anteile an der BIRKART GmbH & Co Grundstücksverwaltung KG**

Mit Wirkung zum 10. Februar 2016 wurden 93 % der Anteile an der BIRKART GmbH & Co Grundstücksverwaltung KG, Aschaffenburg, von dem Gemeinschaftsunternehmen Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG gekauft. Die BIRKART GmbH & Co Grundstücksverwaltung KG besitzt fünf Liegenschaften. Um den Kaufpreis zu bezahlen, gewährt EYEMAXX entsprechend ihres Kapitalanteils von 93 % ein Darlehen an die Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG.

**Begebung einer besicherten Unternehmensanleihe**

EYEMAXX plant noch im ersten Halbjahr 2016 eine besicherte Unternehmensanleihe zu begeben. Die Unternehmensanleihe soll der Refinanzierung der beiden EYEMAXX-Anleihen 2011/2016 und 2012/2017 sowie der Finanzierung des weiteren Unternehmenswachstums dienen.

**Gründung von drei deutschen Gesellschaften**

Im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2015/2016 wurden drei deutsche Gesellschaften für zukünftige Projekte im Bereich Pflege- und Wohnimmobilien gegründet. EYEMAXX hält jeweils 94 % der Geschäftsanteile. EYEMAXX evaluiert derzeit die von einem Partner vorgelegten Projekte, welche die Gesellschaften erwerben sollen. Alle drei Gesellschaften werden als Gemeinschaftsunternehmen in der EYEMAXX-Gruppe miteinbezogen.

**Verkauf von zwei Fachmarktzentrum**

Im Januar 2016 wurde das Fachmarktzentrum in Olawa/Polen verkauft. Zudem wurden das Fachmarktzentrum in Tschechien nahe Prag per Forward Sale an institutionelle Investoren verkauft. An Retail Park Olawa sp.z.o.o. hielt EYEMAXX indirekt einen wirtschaftlichen Kapitalanteil in Höhe von 90 %. Am tschechischen Fachmarktzentrum hält EYEMAXX einen Kapitalanteil in Höhe von 60 %.

Darüber hinaus waren dem Unternehmen zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung keine wesentlichen Änderungen bekannt, die nach dem Bilanzstichtag eingetreten sind und Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung von EYEMAXX haben könnten.

## 3.9 Weitere Erläuterungen

### 3.9.1 Honorar des Abschlussprüfers

Die auf das Geschäftsjahr entfallenden Aufwendungen für den Abschlussprüfer betragen TEUR 181 (Vorjahr: TEUR 110). Diese betreffen die Abschlussprüfungsleistungen in Höhe von TEUR 142 (Vorjahr: TEUR 100), davon das Vorjahr betreffend TEUR 54 (Vorjahr: TEUR 21), Steuerberatungsleistungen TEUR 24 (Vorjahr: TEUR 0), sonstige Leistungen in Höhe von TEUR 15 (Vorjahr: TEUR 0) und andere Bestätigungsleistungen in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 10).

### 3.9.2 Erklärung gemäß § 161 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat haben die nach § 161 AktG vorgeschriebene Erklärung abgegeben. Die Entsprechungserklärung ist auf der Homepage der Gesellschaft unter [www.eyemaxx.com](http://www.eyemaxx.com) einsehbar.

### 3.9.3 Organe der Gesellschaft

Die Organe der Gesellschaft sind die Hauptversammlung, der Aufsichtsrat und der Vorstand. Der Vorstand führt die Geschäfte der Gesellschaft und vertritt sie nach außen. Herr Dr. Michael Müller ist als alleinvertretungsbefugter Vorstand der EYEMAXX Real Estate AG berufen. Der Vorstand hat im Berichtsjahr für seine Tätigkeit eine feste Vergütung in Höhe von TEUR 218 (Vorjahr: TEUR 189) erhalten. Davon wurden von anderen Konzerngesellschaften für die gewährten Leistungen TEUR 92 (Vorjahr: TEUR 93) bezahlt. Im Vorjahr erhielt der Vorstand zusätzlich für die Erreichung der Ziele in den Vorjahren eine variable Vergütung in Höhe von TEUR 96. Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr für seine Tätigkeit im abgelaufenen Geschäftsjahr eine Vergütung in Höhe von TEUR 50 (Vorjahr: TEUR 50).

## FINANZINSTRUMENTE UND RISIKOMANAGEMENT

Als Finanzinstrumente werden nach IAS 32 Verträge bezeichnet, die gleichzeitig bei einem Unternehmen zu einem finanziellen Vermögenswert und bei einem anderen Unternehmen zu einer finanziellen Verbindlichkeit oder einem Eigenkapitalinstrument führen. Es wird zwischen originären Finanzinstrumenten (wie beispielsweise Forderungen, Zahlungsverpflichtungen und Eigenkapitaltiteln) und derivativen Finanzinstrumenten (wie beispielsweise Optionen, Termingeschäften, Zins- oder Währungsswapgeschäften) unterschieden.

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite umfassen im Wesentlichen Finanzanlagen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und liquide Mittel, auf der Passivseite die begebenen Anleihen, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Dritten, wie auch Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige finanzielle Verbindlichkeiten.

In Übereinstimmung mit IFRS 13 sind die einzelnen Stufen zur Bewertung von Finanzinstrumenten (Aktiv- und Passivseite) bilanziert zum beizulegenden Zeitwert anzugeben. Die einzelnen Stufen lauten wie folgt:

- ✘ Stufe 1: Börsennotierte Kurse in aktiven Märkten werden für identische Vermögenswerte und Verbindlichkeiten verwendet.
- ✘ Stufe 2: Entweder direkt (d.h. wie Kurse) oder indirekt feststellbare Vorgaben werden als Informationsgrundlage für die Berechnung der Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten verwendet (keine börsennotierten Kurse).
- ✘ Stufe 3: Als Informationsgrundlage für die Berechnung der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden interne Modelle oder andere Bewertungsmethoden verwendet, keine am Markt (z.B. Kurse) feststellbaren Daten.

Zum 31. Oktober 2015, gab es wie im Vorjahr, keine Finanzinstrumente welche zum beizulegenden Zeitwert bilanziert war. Alle Finanzinstrumente wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Zugrundelegung der Effektivzinsmethode bewertet.

## 1 Zusätzliche Informationen über Finanzinstrumente

Dieser Abschnitt liefert zusätzliche Informationen über Bilanzposten, die Finanzinstrumente enthalten.

Die folgenden Tabellen zeigen die Buchwerte aller Kategorien von finanziellen Vermögenswerten.

### Kredite und Forderungen

in TEUR	zu fortgeführten Anschaffungskosten	
	31.10.2015	31.10.2014
<b>Langfristiges Vermögen</b>		
Finanzielle Forderungen gegen Dritte	210	129
Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	4.439	6.214
Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	13.049	9.746
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>		
Finanzielle Forderungen gegen Dritte	575	941
Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	150	782
Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	2.236	1.456
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Dritte	219	2.016
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Nahestehende	841	364
Sonstige Forderungen gegen Dritte	983	602
Sonstige Forderungen gegen Nahestehende	1.362	715
Sonstige Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	2.241	2.189
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3.858	652
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>30.163</b>	<b>25.806</b>

Der beizulegende Zeitwert der finanziellen Vermögenswerte entspricht weitgehend den ausgewiesenen Buchwerten. Die Wertberichtigungen auf finanzielle Vermögenswerte in Höhe von TEUR 2.289 (Vorjahr: TEUR 1.993) wurden nicht berücksichtigt. Wertberichtigungen werden durchgeführt, wenn Anzeichen auf finanzielle Schwierigkeiten des Schuldners darauf hinweisen, dass er den Zahlungsverpflichtungen nicht vollständig nachkommen kann.

Die folgenden Tabellen zeigen die Buchwerte aller Kategorien von finanziellen Verbindlichkeiten:

### Finanzielle Verbindlichkeiten

in TEUR	zu fortgeführten Anschaffungskosten	
	31.10.2015	31.10.2014
<b>Langfristige Schulden</b>		
Anleihen	39.741	45.752
Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	1.847	4.770
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.824	440
Leasingverbindlichkeiten	390	1.351
<b>Kurzfristige Schulden</b>		
Anleihen	14.127	1.370
Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	1.002	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	482	196
Leasingverbindlichkeiten	54	261
Finanzverbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	0	5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	621	688
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	604	546
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	25	87
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	1	289
Verbindlichkeit aus laufender Ertragssteuer	161	30
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>63.879</b>	<b>55.785</b>

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Zeitwerte der verzinslichen Finanzverbindlichkeiten mit Ausnahme der Anleihe und der Verbindlichkeit gegenüber Partnerfonds gleichfalls ihren Buchwerten entsprechen, da es sich bei den langfristigen Finanzierungen überwiegend um variabel verzinsliche Finanzierungen handelt und die übrigen Finanzverbindlichkeiten kurzfristig sind.

Folgend der Marktwert der einzelnen Anleihen:

### Anleihen

in TEUR	Börsenkurs	Zeichnungs- stand	Marktwert
Marktpreise der Anleihen zum 31. Oktober 2015			
Anleihe 2011/2016	100,50 %	12.960	13.025
Anleihe 2012/2017	101,75 %	11.624	11.827
Anleihe 2013/2019	95,10 %	10.987	10.449 <sup>1</sup>
Anleihe 2014/2020	89,00 %	19.013	16.922 <sup>1</sup>
Gesamt		54.584	52.222

Marktpreise der Anleihen zum 31. Oktober 2014			
Anleihe 2011/2016	101,50 %	12.960	13.154
Anleihe 2012/2017	96,80 %	11.624	11.252
Anleihe 2013/2019	91,00 %	10.987	9.998
Anleihe 2014/2020	92,00 %	12.563	11.558
Gesamt		48.134	45.963

Der Marktwert ergibt sich aus dem Börsenkurs. Es handelt sich dementsprechend um eine Level-1-Bewertung gemäß IFRS 13.76.

Die Anleihe 2011/2016 notiert zum 31. Oktober 2015 bei einem Kurs von 100,50 Prozent (Vorjahr: 101,50 Prozent) mit einem Zeichnungsstand von TEUR 12.960. Die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten erfolgt mittels der Effektivzinsmethode mit einem Zinssatz von 11,43 % (Vorjahr: 11,43 %).

Die Anleihe 2012/2017 notiert zum 31. Oktober 2015 bei einem Kurs von 101,75 Prozent (Vorjahr: 96,80 Prozent) mit einem Zeichnungsstand von TEUR 11.624. Die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten erfolgt mittels der Effektivzinsmethode mit einem Zinssatz von 10,94 % (Vorjahr: 10,94 %).

Die Anleihe 2013/2019 notiert zum 31. Oktober 2015 bei einem Kurs von 95,10 Prozent (Vorjahr: 91,00 Prozent) mit einem Zeichnungsstand von TEUR 10.987. Die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten erfolgt mittels der Effektivzinsmethode mit einem Zinssatz von 9,50 % (Vorjahr: 9,50 %).

Die Anleihe 2014/2020 notiert zum 31. Oktober 2015 bei einem Kurs von 89,00 Prozent (Vorjahr: 92,00 Prozent) mit einem Zeichnungsstand von TEUR 19.013 (Vorjahr: TEUR 12.563). Im Zeichnungsstand enthalten sind TEUR 4.013, welche im Geschäftsjahr 2013/2014 im Rahmen des Umtauschangebots von der Anleihe 2013/2019 in die Anleihe 2014/2020 umgewandelt wurden. Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurden nochmals TEUR 6.450 platziert. Die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten erfolgt mittels der Effektivzinsmethode mit einem Zinssatz von 10,14 % (Vorjahr: 9,58 %).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Partnerfonds mit einer Nominal von TEUR 1.334 (Vorjahr: TEUR 2.929) wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten mittels Effektivzinsmethode mit einem Zinssatz von 14,87 % (Vorjahr: 14,44 %) bewertet.

Die Kreditverbindlichkeiten aus dem Projekt „Logistikzentrum“ Serbien mit einer Nominal von TEUR 2.868 wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten mittels Effektivzinsmethode mit einem Zinssatz von 5,82 % bewertet. Die Kreditverbindlichkeiten der Immobilie Linz/Österreich mit einer Nominal von TEUR 2.030 wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten mittels Effektivzinsmethode mit einem Zinssatz von 3,11 % bewertet. Die verbleibenden langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind grundsätzlich mit dem Fälligkeitstrag angesetzt, da die aktuellen Zinssätze für Verbindlichkeiten mit ähnlichen Laufzeiten der durchschnittlichen Verzinsung dieser Verbindlichkeiten entsprechen. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind mit den fortgeführten Anschaffungskosten in der Konzernbilanz angesetzt.

Die Nettoertrags- und Aufwandsbeiträge der Finanzinstrumente der einzelnen Kategorien von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

#### Finanzielle Erträge und Aufwendungen

in TEUR	2014/2015	2013/2014
Zinsen und ähnliche Erträge aus finanziellen Vermögenswerten	1.918	1.089
Nettorendwährungsgewinne aus Krediten, Forderungen und Finanzverbindlichkeiten	19	22
<b>Finanzielle Erträge</b>	<b>1.937</b>	<b>1.111</b>
Zinsen und ähnliche Aufwendungen aus der Anleihen	-4.747	-3.845
Zinsen und ähnliche Aufwendungen aus finanziellen Verbindlichkeiten, ausgenommen der Anleihen	-854	-795
Nettorendwährungsverluste aus Krediten, Forderungen und Finanzverbindlichkeiten	-40	-161
<b>Finanzielle Aufwendungen</b>	<b>-5.641</b>	<b>-4.801</b>
Ausbuchung von Krediten und Forderungen	-44	0
Wertminderungsbedarf aus Krediten und Forderungen	-324	-700
Wertänderung von Krediten und Forderungen	-368	-700
<b>Finanzielle Gewinne und Verluste ergebniswirksam erfasst</b>	<b>-4.072</b>	<b>-4.390</b>
Fremdwährungsbewertungseffekte aus der Umrechnung von als Nettoinvestition in Tochterunternehmen gewidmeten Finanzierungen	-61	-198
<b>Finanzielle Gewinne und Verluste direkt im Eigenkapital erfasst</b>	<b>-61</b>	<b>-198</b>

## 2 Finanzielle Risikofaktoren

### 2.1 Ausfall-/Kreditrisiko

Ausfallrisiken ergeben sich aus der Möglichkeit, dass die Gegenpartei einer Transaktion ihren Verpflichtungen nicht nachkommt und dadurch ein finanzieller Schaden für den Konzern entsteht. Die auf der Aktivseite ausgewiesenen Beträge für finanzielle Vermögenswerte stellen das maximale Ausfallrisiko dar. Erkennbaren Ausfallrisiken wird durch die Bildung von Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Die wesentlichen Forderungen von EYEMAXX beziehen sich auf Forderungen aus Ausleihungen im Zusammenhang mit der Besicherung der im Berichtszeitraum begebenen Anleihe. Die Forderungen gegen die BIRKART GmbH & Co Grundstücksverwaltung KG und Gemeinschaftsunternehmen, die ihrerseits ihre Grundstücke zur Eintragung erstrangiger Grundschulden zur Besicherung der EYEMAXX-Anleihen zur Verfügung gestellt haben, sind im Zuge der Abdeckung vorher bestehender Bankbelastungen zur Erlangung eben dieser Besicherung der EYEMAXX-Anleihe entstanden. Die sonstigen Forderungen sind überwiegend werthaltig besichert.

### 2.2 Zinsänderungsrisiko

EYEMAXX ist als international agierendes Unternehmen den Zinsänderungsrisiken der verschiedenen Immobilienmärkte ausgesetzt. Das Zinsänderungsrisiko kann das Ergebnis des Konzerns in Form höherer Zinsaufwendungen für bestehende variable Finanzierungen und als Reflexwirkung auf die Immobilienbewertung treffen bzw. die Fair Values der Finanzinstrumente beeinflussen.

Eine Änderung des Zinssatzes hat im Falle von variabel verzinsten Finanzierungen eine unmittelbare Auswirkung auf das Finanzergebnis des Unternehmens. Der Großteil der Finanzierungen ist auf Basis Euro abgeschlossen, entsprechende Zinsschwankungen unterliegen aus diesem Grund dem Zinsniveau der Eurozone.

Marktzinssatzänderungen von originären Finanzinstrumenten mit fester Verzinsung wirken sich nur dann auf das Ergebnis aus, wenn diese zum beizulegenden Zeitwert bewertet sind. Im Sinne von IFRS 7 unterliegen alle zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzinstrumente mit fester Verzinsung keinen Zinsänderungsrisiken.

Marktzinssatzänderungen wirken sich auf das Zinsergebnis von originären, variabel verzinslichen Finanzinstrumenten aus und gehen demzufolge in die Berechnung der ergebnisbezogenen Sensitivitäten mit ein: Wenn der Marktzinssatz der variabel verzinsten Finanzverbindlichkeiten zum 31. Oktober 2015 um 100 Basispunkte höher gewesen wäre, wäre das Ergebnis um etwa TEUR 55 (Vorjahr: TEUR 31) geringer gewesen.

Eine Änderung des Marktzinssatzes kann auch die Immobilienbewertung beeinflussen.

In den Projektgesellschaften gibt es Bankfinanzierungen (senior loans) sowie teilweise nachrangige Darlehen gegenüber Dritten, die für die Abwicklung der Projekte nötig sind. Dabei handelt es sich größtenteils um sogenannte non-recourse-Projektfinanzierungen auf Ebene der Projektgesellschaften. Detaillierte Angaben zu den Bankverbindlichkeiten von EYEMAXX befinden sich im Konzernanhang.

## 2.3 Marktrisiko

EYEMAXX unterliegt durch seine Geschäftstätigkeit in den östlichen Ländern Mitteleuropas (CEE-Länder) sowie des Balkans (SEE-Länder) den entsprechenden diesen Märkten innewohnenden Risiken. Relevante Größen sind von zahlreichen sich gegenseitig beeinflussenden Faktoren abhängig und unterliegen dementsprechend vielfältigen Schwankungen. Zu den beeinflussenden Faktoren zählen zum Beispiel die Investitionsbereitschaft seitens potentieller Erwerber sowie deren finanzielle Mittelverfügbarkeit, gesetzliche und steuerliche Rahmenbedingungen, allgemeine Investitionstätigkeit der Unternehmen, Kaufkraft der Bevölkerung, Attraktivität des Standortes CEE- und SEE-Länder im Vergleich zu anderen Ländern, Angebot an und Nachfrage nach Immobilienprojekten an den jeweiligen Standorten sowie Sonderfaktoren in den lokalen Märkten, gesamtwirtschaftliche Entwicklung, insbesondere das Zinsniveau für die Finanzierung von Liegenschaftsakquisitionen, die Entwicklung des deutschen, österreichischen sowie des internationalen Finanzmarktumfelds, die zyklischen Schwankungen des Immobilienmarktes selbst und die demographische Entwicklung in den CEE- und SEE-Ländern.

Der Erfolg von EYEMAXX ist von diesen sich fortlaufend ändernden Faktoren abhängig und stets von den betreffenden Schwankungen und Entwicklungen beeinflusst, auf die EYEMAXX keinen Einfluss hat.

Insbesondere geld- und wirtschaftspolitische Maßnahmen der jeweiligen Regierungen können so einen erheblichen Einfluss auf die Risikolage der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns ausüben. In Bau befindliche Projekte können durch bestehende Verträge und vertragliche Bindungen mit Banken und Beteiligungspartnern bis zur Fertigstellung entwickelt werden und sind überwiegend ausfinanziert.

Das konzernweit installierte Risikomanagementsystem sieht auch im Finanzbereich neben der Identifizierung, Analyse und Bewertung von Risiken und Chancen die Festlegung von damit zusammenhängend zu treffenden Maßnahmen vor, was im Eintrittsfall zu einer Gewinnabsicherung bzw. Schadensbegrenzung führen soll.

Ein Marktrisiko besteht hinsichtlich der nach IAS 40 bewerteten Liegenschaften in Serbien, der Logistikimmobilie in Linz, dem Erbbaurechtsgrundstück mit Logistikcenter in Nürnberg, des vermieteten Büro- und Wohngebäudes in Zell am See, der Logistikimmobilie in Aachen und der Logistikimmobilie in Wuppertal. Eine Marktpreisänderung um 10 % hätte im abgelaufenen Geschäftsjahr zu einem niedrigeren Ergebnis von etwa TEUR 3.721 (Vorjahr: TEUR 3.166) geführt. Zudem besteht ein Marktrisiko hinsichtlich der nach IAS 40 bewerteten Liegenschaften in den Gemeinschaftsunternehmen Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG und Marland Bauträger GmbH. Eine Marktpreisänderung um 10 % hätte im abgelaufenen Geschäftsjahr zu einem niedrigeren Ergebnis von etwa TEUR 1.238 (Vorjahr: TEUR 3.209) geführt. In Folge hätte sich das Eigenkapital insgesamt um TEUR 4.959 (Vorjahr: TEUR 6.375) verringert. Die vorstehend erläuterten Werte sind ohne Berücksichtigung der Veränderung der latenten Steuern dargestellt.

## 2.4 Liquiditätsrisiko

Die Liquiditätsrisiken bestehen für EYEMAXX darin, dass das Kapital welches in Projekten - die in „Paketen“ für den Verkauf an internationale Investoren zusammengestellt werden - länger als geplant gebunden bleiben könnte. Durch eventuelle spätere Verkäufe dieser Projekte und der damit einhergehenden verspäteten Generierung von liquiden Mitteln könnte die Liquidität stark beeinflusst werden. Allerdings besteht regelmäßig größere Nachfrage von Investoren an fertigen und vermieteten Gewerbeimmobilien als Angebote am Markt bestehen. EYEMAXX beginnt daher mit der Errichtung von Projekten erst nach Erreichen einer angemessenen Vorvermietung, wobei für

den Bau von Generalunternehmen regelmäßig Fertigstellungsgarantien, Fixpreispauschalen und Gewährleistungsgarantien abverlangt werden. Damit ist im Interesse der Mieter weitestgehend gewährleistet, dass vereinbarte Eröffnungstermine eingehalten werden können.

Für alle EYEMAXX-Projekte werden langfristige Bankfinanzierungen jeweils bereits vor Projektbeginn gesichert, womit eine Durchfinanzierung der Projekte auch nach der Fertigstellung gegeben ist.

Die gemäß IFRS 7 geforderte Fälligkeitsanalyse für finanzielle Verbindlichkeiten ist in unten stehender Tabelle abgebildet. Dabei wurden die undiskontierten Zahlungsströme herangezogen.

#### Zahlungsströme zum 31. Oktober 2015

in TEUR	Buchwert	Undiskontiert	2015/ 2016	2016/ 2017	2017/ 2018	2018/ 2019	2019/ 2020	ab 1.11.2020
Anleihen	53.868	68.155	17.208	15.414	2.386	13.373	19.774	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.306	6.728	676	656	636	616	596	3.548
Leasingverbindlichkeiten	444	690	84	91	65	67	39	344
Verzinsliche Darlehen	2.849	3.152	1.017	2.135	0	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	621	621	621	0	0	0	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	630	630	630	0	0	0	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>63.718</b>	<b>79.976</b>	<b>20.236</b>	<b>18.296</b>	<b>3.087</b>	<b>14.056</b>	<b>20.409</b>	<b>3.892</b>

#### Zahlungsströme zum 31. Oktober 2014

in TEUR	Buchwert	Undiskontiert	2014/ 2015	2015/ 2016	2016/ 2017	2017/ 2018	2018/ 2019	ab 1.11.2019
Anleihen	47.122	62.239	3.743	16.706	13.998	1.870	12.857	13.065
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	636	719	201	77	75	73	71	222
Leasingverbindlichkeiten	1.612	1.346	271	267	807	1	0	0
Verzinsliche Darlehen	4.775	6.119	63	1.253	4.803	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	688	688	688	0	0	0	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	922	922	922	0	0	0	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>55.755</b>	<b>72.033</b>	<b>5.888</b>	<b>18.303</b>	<b>19.683</b>	<b>1.944</b>	<b>12.928</b>	<b>13.287</b>

Die Zinserträge von TEUR 1.918 (Vorjahr: TEUR 1.089) und Zinsaufwendungen von TEUR 487 (Vorjahr: TEUR 371) entfallen auf finanzielle Vermögenswerte und Schulden, die nicht erfolgswirksam zum Fair Value bilanziert werden.

Bei EYEMAXX gibt es keine derivativen finanziellen Verbindlichkeiten.

Es besteht ein Refinanzierungsrisiko bei EYEMAXX aufgrund der in 2011, 2012, 2013 und 2014 begebenen Anleihen, wenn diese in den Jahren 2016, 2017, 2019 und 2020 zur Rückzahlung fällig sind, die Gesellschaft aber zu den jeweiligen Zeitpunkten der Fälligkeit nicht über ausreichende liquide Mittel verfügt. Am 25. Juli 2016 ist die Anleihe 2011/2016 mit einem Volumen in Höhe von TEUR 12.960 fällig. EYEMAXX plant eine umfangreiche Refinanzierung von Verbindlichkeiten aus der EYEMAXX-Anleihe 2011/2016 und nach Möglichkeit auch der Unternehmensanleihe 2012/2017. Damit einhergehen soll eine merkliche Verbesserung der Finanzierungskonditionen, aus denen eine Reduzierung der Zinsbelastung für diese Verbindlichkeiten resultieren soll. Derzeit bereitet die Gesellschaft die Emission einer neuen besicherten Anleihe im Volumen von bis zu EUR 30 Mio. und einer Laufzeit von 5 Jahren bis 2021 vor, insbesondere um die fällige Anleihe 2011/2016 abzulösen. Sofern das Börsenumfeld, z.B. wegen negativer Marktnachrichten, eine Platzierung der Anleihe nicht im erforderlichen Umfang zulässt, verfügt EYEMAXX über verschiedene Alternativen, die sich zum Teil auch ergänzen können. Die Einbindung von Banken und anderen Kapitalgebern sind mögliche Alternativen. Falls eine Platzierung der Anleihe nicht zumindest im Umfang der fälligen Anleihe 2011/2016 oder eine alternative Finanzierung zur Ablösung der Anleihe 2011/2016 zustanden kommen sollte, würde dies zu einer entsprechenden Liquiditätslücke führen.

## 2.5 Währungsrisiken

Durch die Aktivitäten von EYEMAXX auf verschiedenen osteuropäischen Märkten können schwankende Fremdwährungskurse Auswirkungen auf die Ertragslage des Unternehmens haben. Während Mietverträge und Finanzierungen typischerweise auf Euro lauten, können Kaufpreise für Grundstücke bzw. Baukosten teilweise in lokalen Währungen notieren.

Aus der Umrechnung der auf Fremdwährung lautenden Finanzforderungen und -verbindlichkeiten in die funktionale Währung ergeben sich ebenfalls Risiken, die zum Teil erfolgswirksam und zum Teil erfolgsneutral als Teil der Netto-Investition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb erfasst werden. Unterstellt man jeweils eine Veränderung der Transaktionswährung zur funktionalen Währung der jeweiligen Konzerngesellschaft von 10%, ergeben sich die folgenden Effekte:

### Währungsrisiko

in TEUR	CZK	RSD	RON	Summe
Erfolgswirksam erfasst	72	469	11	552
Erfolgsneutrag erfasst	0	381	0	381
Zum 31. Oktober 2014	72	850	11	933

### Währungsrisiko

in TEUR	CZK	RSD	RON	Summe
Erfolgswirksam erfasst	62	130	11	203
Erfolgsneutrag erfasst	0	412	0	412
Zum 31. Oktober 2013	62	542	11	615

Zudem ergeben sich Risiken aus der Umrechnung ausländischer Einzelabschlüsse in die Konzernwährung Euro. Umsätze, Ergebnisse und Bilanzwerte der nicht im Euroraum ansässigen Gesellschaften sind daher vom jeweiligen Euro-Wechselkurs abhängig. Die Auswirkungen der hypothetischen Wechselkursänderung auf Ergebnis und Eigenkapital werden im Rahmen von Sensitivitätsanalysen dargestellt. Zur Ermittlung der Sensitivitäten wurde eine hypothetische ungünstige Veränderung der Wechselkurse um 10% zugrunde gelegt und von einer gleichzeitigen Aufwertung aller Währungen gegenüber dem Euro, basierend auf den Jahresendkursen dieser Währungen, ausgegangen. Eine Abwertung des Euro gegenüber den wichtigsten Währungen hätte zu einer betragsmäßig gleichen Erhöhung des Eigenkapitals und des Periodenergebnisses geführt.

### 3 Kapitalmanagement

Ziele im IFRS-Eigenkapitalmanagement des Konzerns sind die Sicherstellung der Unternehmensfortführung, sodass auch in Zukunft die Erzielung von Renditen für Eigentümer und Leistungen an andere Anspruchsberechtigte, die Erzielung einer angemessenen Rendite für die Eigentümer durch eine dem Risiko entsprechende Preisgestaltung für Produkte und Dienstleistungen sowie die Erhaltung einer angemessenen IFRS-Eigenkapitalquote ermöglicht werden.

Der Konzern steuert die Kapitalstruktur auf der Grundlage der wirtschaftlichen Bedingungen und der Risikocharakteristiken der Vermögenswerte und nimmt gegebenenfalls bei geänderten Voraussetzungen Anpassungen der Kapitalstruktur vor. Um die Kapitalstruktur beizubehalten oder zu verändern, können im Konzern beispielsweise folgende Maßnahmen getroffen werden:

- ✘ Anpassung der Höhe von Ausschüttungen
- ✘ Kapitalrückzahlungen
- ✘ Verkauf von Vermögenswerten zur Verminderung von Verbindlichkeiten

Das Eigenkapitalmanagement ist auf das langfristige Wachstum der Gesellschaft ausgerichtet. Bei der Gestaltung der Dividendenpolitik steht die finanzielle Vorsorge für die Finanzierung der Wachstumsstrategie im Vordergrund. Zur Steuerung des Eigenkapitals wird die Eigenkapitalquote der Gesellschaft verwendet. Zum Stichtag 31. Oktober 2015 beträgt die Eigenkapitalquote 30,34 % (Vorjahr: 28,54 %).

Aschaffenburg, am 15. Februar 2016



Dr. Michael Müller



„An den richtigen Standorten mit den richtigen Assetklassen.“

Die EYEMAXX Gruppe konzentriert sich in der Projektentwicklung am österreichischen und deutschen Markt auf Wohnprojekte, sowie am deutschen Markt auf Pflegeheime. In den CEE- und SEE- Ländern liegt der Fokus weiterhin auf Gewerbeprojekten. Im Bereich Bestandshaltung konzentriert sich das Unternehmen auch auf Deutschland und Österreich.

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Medizinisches Zentrum Thomasium, Leipzig, Deutschland

## BESTÄTIGUNGSVERMERK

Wir haben den von der **EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg**, aufgestellten Konzernabschluss - bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang - sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. November 2014 bis zum 31. Oktober 2015 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegt in der Verantwortung des gesetzlichen Vertreters der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des gesetzlichen Vertreters sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Bonn, 15. Februar 2016

Ebner Stolz GmbH & Co. KG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

gez. Burkhard Völkner  
Wirtschaftsprüfer

gez. Alexander Schönberger  
Wirtschaftsprüfer

---

*Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Konzernabschlusses und/oder des Konzernlageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.*



# „Eine gut gefüllte Projektpipeline - auch in naher Zukunft gibt es viele interessante Aufgaben.“

Seit mehr als 10 Jahren ist die EYEMAXX Gruppe am Immobilienmarkt in Österreich, Deutschland, CEE und SEE ein verlässlicher Partner im Property Development, aber auch als verantwortungsvoller Bestandhalter. Der Fokus liegt auf Metropolen und deren direkten Umfeld mit hoher Wohnungsnachfrage und entsprechendem Wertsteigerungspotential.

## CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

- 216 Consolidated Income Statement
- 217 Consolidated Statement of total comprehensive income
- 218 Consolidated Balance Sheet
- 220 Consolidated Cash Flow Statement
- 222 Changes in consolidated equity

## CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

in EUR k	Note	2014/2015	2013/2014
Revenues	1.1	2,316	1,571
Changes in the fair value of real estate held as financial investment	1.2	8,815	3,683
Changes in inventory of finished and unfinished products	1.3	1,878	1,158
Own work capitalised		107	0
Costs of materials and other purchased services	1.4	-192	-398
Personnel costs	1.5	-2,006	-1,920
Amortisation/depreciation of intangible assets and property, plant and equipment	1.6	-223	-234
Other operating income	1.7	359	234
Other operating expenses	1.8	-4,493	-4,113
Gains/losses from first-time consolidation and deconsolidation	1.9	-42	25
Gains/losses from investments valued according to the equity method	1.10	3,094	7,396
<b>Operating result (EBIT)</b>		<b>9,613</b>	<b>7,402</b>
Financial income	1.11	1,918	1,089
Financial expenses	1.11	-5,601	-4,640
Net financial income		-3,683	-3,551
<b>Earnings before taxes</b>		<b>5,930</b>	<b>3,851</b>
Income taxes	1.12	-133	-12
Change in deferred taxes	1.12	-1,763	-1,509
<b>Result for the period</b>		<b>4,034</b>	<b>2,330</b>
<i>of which income of non-controlling interests</i>		<i>-1</i>	<i>20</i>
<i>of which income of shareholders of parent</i>		<i>4,035</i>	<i>2,310</i>

## CONSOLIDATED STATEMENT OF TOTAL COMPREHENSIVE INCOME

in EUR k	Note	2014/2015	2013/2014
Result for the period		4,034	2,330
Currency translation adjustment		-108	-354
Other comprehensive income that cannot be reclassified to profit or loss (non-recyclable)		-108	-354
Currency translation adjustment		-61	-198
Other comprehensive income that can be reclassified to profit or loss (recyclable)		-61	-198
Other comprehensive income		-169	-552
Total comprehensive income		3,865	1,778
<i>of which income of non-controlling interests</i>		<i>-1</i>	<i>20</i>
<i>of which income of shareholders of parent</i>		<i>3,866</i>	<i>1,758</i>
<i>Total comprehensive income from continuing operations attributable to shareholders of parent in the financial year</i>		<i>3,866</i>	<i>1,758</i>
<i>Diluted and undiluted income per share in EUR attributable to shareholders of parent in the financial year</i>	<i>1.13</i>	<i>1.17</i>	<i>0.57</i>
<i>Diluted and undiluted income per share in EUR from continuing operations attributable to shareholders of parent in the financial year</i>	<i>1.13</i>	<i>1.17</i>	<i>0.57</i>





## CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT

in EUR k	2014/2015	2013/2014
Earnings before taxes	5,930	3,851
Gains/losses from investments valued according to the equity method	-3,094	-7,396
Amortisation/depreciation of fixed assets	223	234
Profit or loss from the disposal of fixed assets and financial assets	-38	0
Interest expenses/interest income	3,683	3,551
Taxes paid	-45	-57
Changes in the fair value of real estate held as financial investment	-8,815	-3,683
Impact on earnings due to first-time consolidation and deconsolidation	42	-25
Other non-cash transactions	295	825
Cash flow from earnings	-1,819	-2,700
Change in inventories	-1,867	-1,055
Change in accounts receivable	111	3
Change in other assets	3,416	485
Change in current provisions	24	161
Change in accounts payable	-113	465
Change in other liabilities	-164	85
Changes in cash flow due to first-time consolidation/deconsolidation	-258	-527
Changes due to currency translation	-93	88
Cash flow from current operations	-763	-2,995
Cash outflows for investments in intangible assets	-3	-59
Cash outflows for investments in property, plant and equipment	-320	-281
Cash outflows for investments in financial assets	-4,579	-3,183
Cash inflows from disposals of property, plant and equipment	22	25
Cash inflows from disposals of financial assets	5,196	789
Cash outflows from loans granted	-4,758	-6,045
Cash inflows from repayment of loans	4,119	499
Interest received	109	306
Changes in cash flow due to first-time consolidation/deconsolidation	139	452
Changes in cash and cash equivalents with limited availability	-244	0
Dividend received	0	3,155
Cash flow from investment operations	-319	-4,342



## CHANGES IN CONSOLIDATED EQUITY

in EUR k	Nominal capital	Capital reserve	Currency translation	Accumulated income	Own shares	Interest of majority shareholder	Non-controlling interests	Equity
Balance as at 1 November 2013	2,901	-380	-1,560	19,118	0	20,079	-15	20,064
Result for the period, 2013/2014 financial year	0	0	0	2,310	0	2,310	20	2,330
Net income/loss from currency translation	0	0	-552	0	0	-552	0	-552
Total comprehensive income	0	0	-552	2,310	0	1,758	20	1,778
Capital increase	290	1,320	0	0	0	1,610	0	1,610
Change in share ownership	0	0	0	16	0	16	117	133
Balance as at 31 October 2014	3,191	940	-2,112	21,444	0	23,463	122	23,585
Result for the period, 2014/2015 financial year	0	0	0	4,035	0	4,035	-1	4,034
Net income/loss from currency translation	0	0	-169	0	0	-169	0	-169
Total comprehensive income	0	0	-169	4,035		3,866	-1	3,865
Dividend	0	0	0	-702	0	-702	0	-702
Capital increase	319	1,436	0	0	0	1,755	0	1,755
Acquisition of the company's own shares	0	0	0	0	-96	-96	0	-96
Change in share ownership	0	0	0	0	0	0	124	124
Changes in scope of consolidation	0	0	0	0	0	0	0	0
Balance as at 31 October 2015	3,510	2,376	-2,281	24,777	-96	28,286	245	28,531





# „Nachhaltige Erlöse durch eine erfolgreiche Verwertung in allen Assetklassen.“

Sowohl die Bestandshaltung, als auch die margenorientierten Verkäufe profitieren von der erfolgreichen Verwertung unserer Projekte. Wir analysieren im Vorfeld aller Projekte die Zielgruppen und Bedürfnisse und erarbeiten dann Konzepte mit größtmöglicher Flexibilität und Entfaltungsmöglichkeit.



## EINZELABSCHLUSS EYEMAXX REAL ESTATE AG

- 226 Bilanz zum 31. Oktober 2015
- 228 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. November 2014 bis zum 31. Oktober 2015

# BILANZ

## Aktiva

in EUR	31.10.2015	31.10.2014
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	20.000,00	20.000,00
	20.000,00	20.000,00
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.588.465,00	1.649.377,00
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	944,00	1.684,00
	1.589.409,00	1.651.061,00
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	4.036.250,00	5.060.290,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	48.101.091,97	38.580.113,10
3. Beteiligungen	29.140,00	0,00
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.288.947,28	0,00
5. Sonstige Ausleihungen	4.244.858,52	6.008.400,19
	58.700.287,77	49.648.803,29
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Vorräte</b>		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	5.577,00	7.392,00
	5.577,00	7.392,00
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	279.261,78	126.776,95
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.255.149,74	7.149.780,29
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	224.219,83	0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	337.706,12	460.838,08
	5.096.337,47	7.737.395,32
<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	1.060.425,14	200.170,11
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	678.958,13	108.553,40
	67.150.994,51	59.373.375,12



## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. November 2014 bis zum 31. Oktober 2015

in EUR	2014/2015	2013/2014
1. Umsatzerlöse	551.757,72	437.412,09
2. Sonstige betriebliche Erträge	788.343,32	156.227,56
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	138.484,24	233.214,24
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	3.042,90	7.282,15
	141.527,14	240.496,39
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen	61.652,00	61.652,50
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.095.635,08	1.091.793,90
6. Erträge aus Beteiligungen	1.250.000,00	5.000.000,00
davon aus verbundenen Unternehmen:		
EUR 1.250.000,00 (i.V.: EUR 5.000.000,00)		
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.822.616,03	2.946.356,02
davon aus verbundenen Unternehmen:		
EUR 3.283.865,68 (i.V.: EUR 2.477.807,95)		
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.195.010,24	3.409.460,17
davon an verbundenen Unternehmen:		
EUR 105.688,73 (i.V.: EUR 5.954,79)		
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	918.892,61	3.736.592,71
10. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00	0,00
11. Jahresüberschuss	918.892,61	3.736.592,71
12. Gewinnvortrag (i.V. Verlustvortrag)	2.996.129,15	-740.463,56
13. Ausschüttung	-701.954,40	0,00
14. Aufwand aus dem Erwerb eigener Anteile	-77.377,74	0,00
15. Bilanzgewinn	3.135.689,62	2.996.129,15

Der vollständige Jahresabschluss hat den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers der Ebner Stolz GmbH & Co KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und Steuerberatungsgesellschaft erhalten.

## FINANZKALENDER, IMPRESSUM, DISCLAIMER

### Finanzkalender

29. Februar 2016	Geschäftsbericht 2014/2015
29. März 2016	Zinszahlung Anleihe 2013/2019
11. April 2016	Zinszahlung Anleihe 2012/2017
Juni 2016	Hauptversammlung
26. Juli 2016	Zinszahlung Anleihe 2011/2016
29. Juli 2016	Halbjahresfinanzbericht 2015/2016
30. September 2016	Zinszahlung Anleihe 2014/2019
28. Februar 2017	Geschäftsbericht 2015/2016

### Impressum | Herausgeber

EYEMAXX Real Estate AG  
Auhofstraße 25  
D-63741 Aschaffenburg  
Homepage: [www.eyemaxx.com](http://www.eyemaxx.com)  
T. +49 (0) 6021 386 69 17  
T. +43 (0) 2235 81 071 700  
E. [office@eyemaxx.com](mailto:office@eyemaxx.com)

### Disclaimer | Haftungsbeschränkung

Dieser Bericht enthält zukunftsbezogene Aussagen, die Risiken und Unsicherheitsfaktoren darstellen, die im Ergebnis auch zu erheblichen Abweichungen führen können. Die Begriffe „davon ausgehen“, „annehmen“, „ein schätzen“, „erwarten“, „beabsichtigen“, „können“, „planen“, „projizieren“, „sollte“ und vergleichbare ausdrücke dienen dazu, zukunftsbezogene Aussagen zu kennzeichnen. Für den tatsächlichen Eintritt von Prognosen und Planungswerten über wirtschaftliche, währungsbezogene, technische, wettbewerbsbezogene und einige sonstige wichtige Faktoren, die dazu führen könnten, dass die tatsächlichen Ergebnisse von denjenigen abweichen, von denen in den zukunftsbezogenen Aussagen ausgegangen wurde, kann keine Gewähr geleistet werden. Die EYEMAXX Real Estate AG hat nicht die Absicht, solche vorausschauenden Aussagen zu aktualisieren und lehnt jede Verantwortung für derartige Aktualisierungen ab. Wir haben diesen Bericht mit der größtmöglichen Sorgfalt erstellt und die Daten überprüft.



office@eyemaxx.com  
www.eyemaxx.com

**HEADQUARTERS**

**Deutschland**

Auhofstraße 25  
63741 Aschaffenburg bei Frankfurt a. Main  
T. +49 (0) 6021 386 69 17

**Österreich**

Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstraße 17  
2333 Leopoldsdorf bei Wien  
T. +43 (0) 2235 81 071 700